

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS**  
**FACULDADE DE DIREITO**

**A (IN)DEPENDÊNCIA DO DIREITO REAL DE LAJE E A POSSIBILIDADE DE SUA  
AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO**

**LARISSA NEIVA FERREIRA GENTIL**

**Rio de Janeiro**  
**2019/1º semestre**

**LARISSA NEIVA FERREIRA GENTIL**

**A (IN)DEPENDÊNCIA DO DIREITO REAL DE LAJE E A POSSIBILIDADE DE SUA  
AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da **Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa.**

**Rio de Janeiro  
2019/1º semestre**

### CIP - Catalogação na Publicação

G338(      Gentil, Larissa Neiva Ferreira  
A (in)dependência do direito real de laje e a  
possibilidade de sua aquisição por usucapião /  
Larissa Neiva Ferreira Gentil. -- Rio de Janeiro,  
2019.  
105 f.  
  
Orientadora: Cláudia Franco Corrêa.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
de Direito, Bacharel em Direito, 2019.  
  
1. Direito Real de Laje. 2. Propriedade. 3.  
Usucapião. I. Corrêa, Cláudia Franco, orient. II.  
Título.

**LARISSA NEIVA FERREIRA GENTIL**

**A (IN)DEPENDÊNCIA DO DIREITO REAL DE LAJE E A POSSIBILIDADE DE SUA  
AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da **Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa.**

**Data da Aprovação:** \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_.

**Banca Examinadora:**

\_\_\_\_\_ **Orientador**

\_\_\_\_\_ **Co-orientador (Opcional)**

\_\_\_\_\_ **Membro da Banca**

\_\_\_\_\_ **Membro da Banca**

**Rio de Janeiro  
2019/1º semestre**

*Dedico esse trabalho a todos aqueles que nutrem a  
crença de que o Direito é o instrumento de  
transformação social que pode dignificar a vida  
humana.  
A fé sozinha não faz nada. Ela anda de mãos dadas com  
o trabalho.*

## **Na Minha Laje**

Do alto, vejo a cidade apressada  
Na minha laje a mata e a batucada  
O moleque que corre, um vira-lata cochila  
O céu, a pipa... e a vida vai tranquila.

E se não há fartura, também nada nos falta  
Riqueza vem da Alma.

Asfalto, juro que não trocaria  
Meu morro é rico, é paz, é poesia  
É o feijão da vizinha, manga que dá na mangueira  
No tanque dança funk a lavadeira.

E se alguém pede ajuda, quem pode sempre salva,  
Riqueza vem da Alma.

**Vitor Isensee.**

## **RESUMO**

O presente trabalho busca tratar do mais novo direito real brasileiro, qual seja o direito real de laje, inserido no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil, em seu inciso XIII e, em título próprio, do art. 1.510-A ao art. 1.510-E pela lei 13.465/2017. Realiza-se o enfrentamento das controvérsias acerca da natureza jurídica desse direito real de laje, se direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia, e da possibilidade de sua aquisição por usucapião, utilizando-se, para solucionar essas questões, de uma interpretação civil-constitucional vocacionada a dar máxima efetividade ao instituto, considerando que este objetiva perfazer preceitos constitucionais de suma importância, como o direito à moradia, o direito de propriedade e a realização da dignidade da pessoa humana. Além disso, opera-se uma análise objetiva e prática a respeito da disciplina jurídica do direito real de laje, das questões registrais que envolvem o assunto e do contexto histórico em que ele se insere, o qual suscitou o legislador para criar a lei que regula o referido instituto.

**Palavras-chave:** Direito Real de Laje; Puxadinho; Direito à moradia.

## **ABSTRACT**

The present work seeks to deal with the newest Brazilian real right, which is the real right of slab, inserted by Law 13.465/2017 in the exhaustive role of art. 1.225 of the Civil Code, in its section XIII and, in its own title, from art. 1.510-A to art. 1.510-E. It is used, in order to deal with controversies about the legal nature of this real right of slab, whether real right over own thing or real right to other people's thing, and of the possibility of its acquisition by adverse possession, a civil-constitutional interpretation aimed at giving maximum effectiveness to the institute, considering that this objective will fulfill important constitutional precepts, such as the right to housing, the right to property and the realization of the dignity of the human person. In addition, an objective and practical analysis is carried out regarding the legal discipline of the real right of slab, the registry issues that involve the subject and the historical context in which it is inserted, which was considered by the legislator to create the law that regulates the said institute.

**Keywords:** Real Right of Slab; Puxadinho; Right to housing.



## SUMÁRIO

	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>09</b>
<b>1</b>	<b>BREVE HISTÓRICO DAS OCUPAÇÕES INFORMAIS BRASILEIRAS E O DIREITO REAL DE LAJE SOB A FORMA DA LEI Nº 13.465/2017 COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO AO DIREITO À MORADIA.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>DIREITO REAL DE LAJE: A DEFINIÇÃO DE SUA NATUREZA JURÍDICA. DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA OU DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA?.....</b>	<b>40</b>
<b>3</b>	<b>A DISCIPLINA NORMATIVA DO DIREITO REAL DE LAJE, O REGISTRO E A POSSIBILIDADE DE SUA AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO.....</b>	<b>72</b>
	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>98</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>101</b>

## INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como objetivo dissecar os contornos da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, fruto da conversão da MP nº 759/2016, que instituiu a laje como direito real no Código Civil Brasileiro no art. 1.225, XIII e, em título próprio, do art. 1.510-A ao art. 1.510-E, do mesmo diploma legislativo.

Partindo do estudo desse recente instituto, a explanação dos contornos do direito real de laje restringir-se-á à análise de duas questões controvertidas e polêmicas. A primeira se refere à natureza jurídica do direito real de laje, indagando-se se é um direito real em coisa própria ou um direito real em coisa alheia, utilizando-se, para isso, de uma interpretação civil-constitucional, com enfrentamento do direito de superfície comum, por sobrelevação e por cisão; a segunda, à possibilidade de sua constituição por usucapião, modo de aquisição originária da propriedade, sendo a resposta afirmativa uma consequência de uma interpretação comprometida com a redução das desigualdades sociais e motivada a imprimir máxima efetividade ao instituto.

O objetivo é superar a discussão existente em relação à natureza jurídica do direito real de laje e à possibilidade de sua constituição por usucapião, aderindo-se a um posicionamento que se coaduna com as características próprias do instituto e com os objetivos constitucionais de acesso à moradia, inclusão/justiça social, acesso à propriedade e promoção da dignidade da pessoa humana.

Outrossim, para efeitos de melhor compreensão do tema, o enquadramento do direito real de laje como um direito real sobre coisa própria ou como um direito real sobre coisa alheia implica, também, na necessidade de uma breve explicação sobre seus principais efeitos, sobre sua disciplina normativa, sobre questões registrais e sobre outros institutos correlatos, como o condomínio, porém o enfoque real dessa presente pesquisa será no exame de sua real natureza jurídica e na possibilidade de sua constituição por usucapião e em como os posicionamentos adotados podem conceder eficácia social e jurídica à lei nº 13.465/2017.

Além disso, também para melhor compreensão dos objetos dessa pesquisa, foi realizada uma explanação sobre o histórico das ocupações informais brasileiras, pois foi o meio onde as

lajes surgiram e onde possuem maior incidência, sendo o motivo pelo qual o direito real de laje foi criado. Essa informação é corroborada pela própria exposição de motivos da MP nº 759/2016.

É certo que a laje é uma prática social já consolidada no seio da sociedade em inúmeras favelas brasileiras, mas é importante observar, também, que é errado atrelá-la somente às favelas, locais habitados por moradores de baixa renda, pois ela pode estar presente em qualquer esfera econômica, bastando, para tanto, que o indivíduo construa uma laje em local regular, apesar de ser mais comum a detecção de sua presença em favelas.

Por muito tempo, houve clara desarmonia entre o direito legislado e o direito construído no meio social. A laje ou “puxadinho”, como é chamada popularmente, sempre foi uma situação urbanística legítima, mas que vivia à margem da lei e imersa em uma profunda insegurança trazida somente pela posse, ocasionando a promoção de desigualdades sociais na medida em que vários direitos fundamentais sociais inerentes à cidadania eram comprometidos pela falta de sua regulação.

Até que, felizmente, sobreveio a lei nº 13.465/2017, fruto da conversão da MP 759/2016, que criou o direito real de laje para promover a regularização fundiária urbana e alcançar qualquer núcleo urbano onde se tenha a presença fática de construções de laje, pois, diante da limitada disponibilidade financeira do Estado, da crescente população e da ausência de satisfatórias e efetivas políticas públicas no sentido de efetivar o acesso a moradia, essa foi uma alternativa para equacionar, parcialmente, esse acesso à moradia.

O tema merece um estudo aprofundado que examine toda a sua evolução legislativa, até porque envolve um instituto recentemente regulado por lei, sempre com o objetivo de garantir que nenhuma lei já existente ou ação legislativa futura sejam objetos de uma interpretação desfavorável aos anseios sociais.

Considerando as funções do referido instituto e, a partir de um método dialético de abordagem, proceder-se-á a um método de abordagem que consiste em uma análise doutrinária, jurisprudencial e legislativa que contribua com o avanço nos estudos acerca das polêmicas que envolvem o direito real de laje.

Decidiu-se estruturar o estudo em três capítulos: o primeiro traça um breve histórico das ocupações informais brasileiras e o direito real de laje sob a forma da lei nº 13.465/2017 como instrumento de efetivação ao direito à moradia; o segundo trata sobre a definição de sua natureza jurídica, se direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia; por fim, o terceiro capítulo trata da disciplina normativa do direito real de laje, o registro e a possibilidade de sua aquisição por usucapião.

Em suma, busca-se, ao longo de toda essa pesquisa, assumir um posicionamento que garanta a eficácia jurídica e social da lei 13.465/2017, satisfazendo-se os objetivos constitucionais de promoção da dignidade humana e do acesso à moradia e os anseios sociais por intermédio da adoção de uma interpretação do instituto do direito real de laje que realmente se coadune com a realidade urbanística brasileira.

## **1 BREVE HISTÓRICO DAS OCUPAÇÕES INFORMAIS BRASILEIRAS E O DIREITO REAL DE LAJE SOB A FORMA DA LEI Nº 13.465/2017 COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO AO DIREITO À MORADIA**

O Brasil, país de dimensões continentais, é um ambiente plural que abriga pessoas de diferentes origens, raças e classes sociais. O governo, por sua vez, historicamente, e, apesar de obrigado, atualmente, pela Constituição Federal, não engendrou e nem engendra esforços para que esses diversos tipos de pessoas usufruam, em igualdade de condições, de direitos elementares, fato que insere a população em uma zona cinzenta de desigualdade social.

Para que o contexto atual de desigualdades sociais presentes no Estado Brasileiro possa ser entendido, é necessária uma recapitulação histórica de fatos importantes que desencadearam essas desigualdades.

No tempo em que o Brasil foi dominado pelos portugueses e colonizado, houve uma miscigenação, “fusão das três raças ou a interpenetração das culturas portuguesa, indígenas e africanas na formação do Brasil e seu povo”<sup>1</sup>.

Enquanto a mistura de raças ocorria entre os presentes no território brasileiro, a coroa portuguesa, em 1530, começou a implantar a escravidão no Brasil colônia. Os alvos eram os negros e os indígenas, principalmente os negros. A entrada da mão de obra escrava africana não eliminou a mão de obra escrava indígena, porém esta última era explorada em um número muito menor, devido à fraca densidade demográfica da população indígena<sup>2</sup>.

Durante muitos anos, a escravidão perpetuou-se no Brasil, findando em 1888 através da assinatura da Lei Áurea pela Princesa Isabel. Porém, o tempo de existência da escravidão foi o suficiente para a originar e consolidar diversos preconceitos, principalmente em relação aos negros, que carregam, até os dias atuais, os reflexos do que sofreram nos tempos coloniais.

---

<sup>1</sup> VAINFAS, Ronaldo. **Colonização, miscigenação e questão racial:** notas sobre equívocos e tabus da historiografia brasileira. Tempo, Niterói, n.8, 1999, p. 06.

<sup>2</sup> CAINELLI, Marlene Rosa; MACHADO Marli Aparecida. **Trabalho Escravo no Brasil:** do período colonial aos dias atuais. In: Os desafios da escola pública paranaense na perspectiva do professor PDE, Produções Didático-Pedagógicas, v. II, 2014, p. 06.

No ano seguinte à abolição da escravidão, em 1889, houve a Proclamação da República, iniciando-se uma nova era para o Brasil, que foi seguida de diversas mudanças políticas até a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil, em 1988, que instaura o Estado Democrático de Direito, ou seja, um Estado limitado por leis e, também, promotor da dignidade humana e concretizador dos direitos fundamentais e sociais, de modo universal, sem exclusão de alguém devido à alguma característica pessoal sua, prestigiando a soberania popular e a participação do povo na condução do Estado. E, não menos importante, com a finalidade de promover a consecução do bem comum.

A dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, prevista no art. 1º, III da CRFB, é o valor-base do Estado Democrático de Direito, protegendo e englobando todo e qualquer ser humano e sendo a fonte originadora de todos os outros direitos individuais e sociais.

O próprio Preâmbulo da Constituição Federal garante que o gozo dos direitos fundamentais e sociais deve ser universal ao informar a instituição de um Estado Democrático “destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social”<sup>3</sup>. Assim, fica ainda mais nítido que o Brasil é um país plural, que deve ser livre de preconceitos, devendo ser garantidos o gozo dos direitos e das garantias individuais e sociais, de forma igualitária, a todos os habitantes.

A Constituição da República é unitária, “cujas normas estão reduzidas, plasmadas – formal e solenemente – em um único documento exaustivo de todo o seu conteúdo, que as consolida e sistematiza”<sup>4</sup>. Além disso, revela-se, também, uma Constituição dirigente que, segundo Édem Nápoli

---

<sup>3</sup> BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Preâmbulo. “Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL”. In.: BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. DOU de 5.10.1988. Planalto, online.

<sup>4</sup> NÁPOLI, Édem. **Direito Constitucional**. Coleção Concursos Públicos. 3. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 41.

[...] é aquela que estabelece um projeto de Estado e, por isso mesmo, é recheada de normas programáticas, vale dizer, aquelas normas que se revestem sob a forma de promessas ou programas a serem implementados pelo Estado para a consecução dos seus fins sociais. [...]. A expressão ‘Constituição dirigente’ está relacionada à ideia segundo a qual o Texto Supremo traz um direcionamento, um norte, à atuação dos governantes, no sentido de implementarem as políticas públicas indispensáveis à satisfação das necessidades coletivas.<sup>5</sup>

Assim, é importante caracterizar a Constituição da República como uma Constituição dirigente (social) porque é o que vai justificar a necessidade de o Estado promover políticas públicas para efetivar os diversos direitos sociais previstos nos seus arts. 6º, 7º e 8º, inclusive o direito à moradia, que será tratado mais adiante.

Realmente, foi imprescindível direitos sociais, chamados de direitos de segunda geração, serem positivados na Constituição de 1988 porque “um Estado absenteísta, de direitos de defesa e liberdades negativas dos cidadãos, traduzidas em obrigações de não fazer por parte do Estado”<sup>6</sup>, não mais satisfazia aos interesses sociais, posto que forte foi a desigualdade surgida entre as pessoas por conta de suas diferentes possibilidades e oportunidades para gozar dos mesmos direitos e de bens.

Por isso, a presença de um Estado intervencionista, através da instituição de uma Constituição social dirigente, se mostrou fundamental para a promoção de uma justiça social e distributiva, devendo os Poderes Públicos darem aplicabilidade e efetividade aos direitos fundamentais e sociais justamente através das políticas públicas. Afinal, é preciso homogeneizar o acesso aos direitos positivados na Constituição entre as diversas classes sociais, não ficando disponível, somente, à fruição por parte de uma parcela mínima de privilegiados em detrimento dos menos favorecidos que se revelam em quantidade muito maior. Isso provocaria um desequilíbrio incompatível com as premissas e princípios do Estado Democrático de Direito.

Agindo corretamente o Estado em sua tarefa de efetivar os direitos da coletividade através de políticas públicas, alcança-se ou, pelo menos, aproxima-se, ao máximo, de uma igualdade substancial, resultando em redução das desigualdades sociais. É obrigação do Estado realizar essas prestações positivas determinadas na Constituição Federal em prol da coletividade, até

---

<sup>5</sup> NÁPOLI, Edem. **Direito Constitucional**. Coleção Concursos Públicos. 3. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 43.

<sup>6</sup> Ibidem, p. 190.

porque os direitos fundamentais e os direitos sociais “formam a base do ordenamento jurídico de um Estado Democrático de Direito”<sup>7</sup>. Tratam-se de direitos subjetivos de prestação da coletividade, exigíveis, portanto, do Estado. E, a todo direito subjetivo, se contrapõe um dever jurídico, que é a obrigação de fazer, concretizar os direitos e garantias fundamentais por parte do Estado.

Todos esses direitos individuais e sociais narrados acima, de titularidade dos cidadãos, são exercidos por meio da cidadania, outro fundamento do Estado Democrático de Direito (art. 1º, II da CRFB), que subdivide-se em cidadania em sentido amplo e cidadania em sentido estrito. O eminente jurista Édem Nápoli faz uma perfeita diferenciação entre os dois tipos de cidadania, informando que:

Em sentido amplo, ter cidadania significa ter aptidão para titularizar os direitos mais próximos da dignidade da pessoa humana, independentemente de qualquer requisito jurídico específico. A partir desse sentido, é possível afirmar que um recém-nascido é um cidadão que tem, dentre outros, o direito à vida, liberdade, segurança, maternidade, alimentação, direito à busca pela felicidade etc. Já cidadania em sentido estrito, significa a aptidão para ser titular de direitos políticos. Cidadão, sob essa ótica, é o nacional portador do título de eleitor e que está no pleno gozo dos direitos políticos.<sup>8</sup>

Portanto, a cidadania em sentido amplo é a que mais importa, porquanto ela é exercida quando é realizado o exercício dos direitos individuais e sociais estabelecidos na Constituição de 1988.

Entretanto, apesar da promulgação de uma Constituição dirigente, a de 1988, a desigualdade social é um problema de origens históricas, pois:

[...] a lei brasileira já é personalizada, desenvolvida desde os tempos coloniais com personalização. [...] A legislação brasileira costuma assumir a forma de um compêndio de particularismos (atos individuais feitos sob medida para pessoas específicas ou para determinados status pessoais).<sup>9</sup>

A Constituição de 1988 prevê diversos direitos individuais e sociais, mas que, na prática, não têm distribuição igualitária, porque “os direitos não se referem à cidadania per se,

---

<sup>7</sup> Ibidem, p. 179.

<sup>8</sup> Ibidem, p. 153.

<sup>9</sup> HOLSTON, James. **Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. James Holston: tradução Claudio Carina; revisão técnica Luísa Valentini. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2013, p. 45.



incondicionalmente, mas a um status que apenas alguns cidadãos têm por razões que não determinam suas cidadanias”<sup>10</sup>. Dessa forma, cidadãos mais humildes, mais pobres, negros (que carregam uma bagagem de exclusão desde a escravidão) e tantas outras minorias ficam à margem da lei e da Constituição, não podendo exercer adequadamente sua cidadania, o que resulta em uma profunda desigualdade social.

Tendo em vista todo o exposto acima, o art. 6º da Constituição da República prevê o direito social de moradia, que está intimamente ligado ao direito de propriedade (art. 5º, caput, CRFB), sendo este realçado em seu caráter fundamental pelo diploma constitucional. Antes mesmo de o direito social de moradia ser positivado pela Constituição, diplomas internacionais já tratavam do tema. A Declaração Universal de Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas, em 1948, tratou, pela primeira vez, do direito à moradia. Em sequência, em 1966, o Pacto Internacional dos Direitos Sociais, Econômicos e Culturais e, em 1976, a Declaração de Vancouver sobre assentamentos humanos, Habitat I, também trataram do direito à moradia<sup>11</sup>.

Mas será mesmo que o direito de moradia é garantido a todo cidadão brasileiro? É evidente que não, pois, como referido acima, pessoas pobres e negras não são alvo de políticas públicas habitacionais suficientes do Estado nesse sentido. São pessoas que têm suas respectivas cidadanias comprometidas pela exclusão social que faz o Estado. Esta falha no seu papel de promover políticas públicas habitacionais que equalizem o acesso à propriedade e à moradia. A desigualdade é real, gritante e preocupante.

Sobre isso, Cunha e Corrêa, são bem claros:

[...] ainda que a Constituição Federal Brasileira declare que a moradia se enquadre como um direito social e, portanto, merecedor de uma tutela mais efetiva por parte do Estado, ainda se constata que milhares de brasileiros estão à margem da cidadania, neste aspecto, posto a insistente sina de marginalizados que pesa sobre tais pessoas.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Ibidem, p. 44.

<sup>11</sup> SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas**. Uma resposta à crise do Estado Social. (Encontro) X Encuentro Hispano-Brasileño De Filosofía Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018.

<sup>12</sup> CUNHA, Antonio Renato Cardoso da; CORRÊA, Cláudia Franco. **A Parceria Público-Privada Como Instrumento De Regularização Fundiária: Um Estudo De Caso De Rio Das Pedras**. (Encontro) XXIII Encontro Nacional do CONPEDI. 2014, p. 04.

Dois pontos que merecem uma atenção especial são o mínimo existencial e a teoria da reserva do possível, pois, em um primeiro momento, é comum inserir na ideia de mínimo existencial o direito de moradia. O mínimo existencial é o conjunto de prestações mínimas que o Estado deve realizar em favor do cidadão para que ele possa ter condições satisfatórias de sobrevivência e está presente, inclusive, nos direitos sociais. Concretiza-se a dignidade humana quando consideramos que os direitos sociais fazem parte do mínimo existencial.

Especialmente em relação ao direito à moradia, Ingo Sarlet<sup>13</sup>, entende que o direito à moradia deve ser compreendido como direito à moradia digna, não significando apenas um direito à moradia própria ou à propriedade, que guarda a ideia de um mínimo existencial. Para o jurista, não se deve confundir mínimo existencial com mínimo vital, onde este seria um conjunto de prestações suficientes apenas para assegurar a existência humana, e aquele busca assegurar uma vida com dignidade e saudável, que muitos chamam de vida boa.

Fica claro que a moradia não é somente indispensável à própria sobrevivência humana, mas também deve proporcionar uma existência digna. O Estado deve implementar políticas públicas para concretizar os diversos direitos sociais plasmados na Carta Maior e não é diferente com o direito social de moradia. O Estado não se libera de sua obrigação quando realiza políticas públicas habitacionais incapazes de proporcionar uma existência digna.

Quando o Estado não assegura o mínimo existencial, é plenamente possível que se recorra ao Poder Judiciário para que sejam assegurados os direitos sociais frustrados pela inércia estatal. Sobre isso, vale mencionar a lição de Édem Nápoli, que bem explica a situação:

Assim, se os ocupantes de cargos eletivos que, em tese, deveriam representar os anseios da coletividade, começarem a criar obstáculos com o objetivo de aniquilar os direitos sociais, econômicos e culturais, ao ponto de neutralizá-los, atingindo, assim, aquele núcleo irreduzível de condições mínimas necessárias à existência digna e, muitas vezes, indispensáveis à própria sobrevivência, mais do que justificável será a possibilidade de atuação do Poder Judiciário no sentido de intervir com o objetivo de viabilizar a todos os administrados o gozo dos direitos que foram, não por acaso, contemplados na Lei Maior, e cuja fruição tenha sido, injustamente, inviabilizada pelo Estado.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> SARLET, Ingo. 2015, p.133-143 apud SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social.** (Encontro) X Encontro Hispano-Brasileño De Filosofia Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018.

<sup>14</sup> NÁPOLI, Edem. **Direito Constitucional.** Coleção Concursos Públicos. 3. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 255.

Apesar de tudo isso, indaga-se: é realmente viável para o Estado fornecer moradia para todos os cidadãos, considerando que o Brasil é um país de dimensões continentais e populoso? É irrefreável o *quantum* populacional crescente a cada ano. É preciso questionar se é razoável exigir do Estado a implementação do direito à moradia para todos os cidadãos. Evidente que não. Os recursos públicos financeiros são insuficientes para atender a todas as demandas, ainda mais considerando todo o dinheiro público que é roubado pelos governantes, ou seja, é utópica a concretização do direito à moradia para todos os habitantes, vez que o aumento da população é inversamente proporcional à disponibilidade orçamentária do Estado Brasileiro. Essa ideia está consubstanciada na teoria da reserva do possível. Édem Nápoli faz uma observação pertinente:

Diante deste cenário, passou-se a compreender (inclusive há julgados do próprio STF nesse sentido) que, caso venha a ser atestada, de modo objetivo, a ausência de capacidade econômico-financeira da pessoa estatal, a primeira ideia é que não seria razoável se exigir desta a direta e imediata concretização do preceito assegurado no texto da Constituição.<sup>15</sup>

Destarte, a teoria da reserva do possível é aquela que o Estado pode invocar para se eximir do dever de implementar certos direitos sociais por causa da falta de recursos financeiros para tal fim. O Estado não pode se valer dessa teoria para se esquivar de fornecer o mínimo existencial, mas também “não pode ser considerado “anjo da guarda” ou “salvador universal” de todos os problemas sociais que afligem cada um dos membros da sociedade”<sup>16</sup>.

Portanto, é questionável se está dentro da esfera do mínimo existencial o Estado garantir o direito específico de moradia a todos, pois até onde vai a razoabilidade desse pleito, tendo em conta as limitações financeiras e materiais do Estado? Não há como o Estado ser um “salvador universal”. Segundo Salomão e Júnior, “o direito à moradia, inserido na Constituição Federal de 1988 pela Emenda Constitucional 26/2000, é um direito social de realização progressiva e está limitado à reserva do possível, ou seja, à disponibilidade financeira do Estado”<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Ibidem, p. 253.

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social.** (Encontro) X Encuentro Hispano-Brasileño De Filosofía Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018, p. 15.

Fato é que o Estado não implementa políticas públicas suficientes para conceder o máximo possível de eficácia social à norma constitucional do direito à moradia, mas, por mais esforço que possa fazer, no seu mais perfeito estado de atuação imaginável, nunca se atingirá essa total eficácia social da norma, tendo em vista a sua insuficiência financeira para atender a toda a população.

Logo, considerando-se o contexto histórico-social e econômico em que se insere o Brasil, o direito fundamental de acesso à moradia, garantido pela *Lex Mater*, ainda carece de mais eficácia devido à exclusão social que o Estado faz de determinados sujeitos da sociedade (inércia estatal no implemento de mais políticas públicas habitacionais que atinjam essa população marginalizada) e à falta de recursos financeiros estatais para atender a todos os habitantes. O pobre e o negro estão em posição de total desvantagem na aquisição de seus direitos, até os mais básicos e elementares.

É por se encontrarem excluídas da implementação de políticas públicas estatais de acesso à moradia que as pessoas mais pobres começaram a se aglomerar em espaços irregulares pertencentes à periferia urbana, identificados como favelas ou comunidades. “Apesar de firmado na Constituição Brasileira, no artigo 6º, como direito social, o acesso à moradia para a classe pobre ainda se encontra atado à tradição institucionalizada no formato de favelas”<sup>18</sup>. É a única forma de essa população pobre ter moradia.

Como já referido, o Brasil apresenta um histórico de políticas públicas habitacionais que, infelizmente, não deu conta de todos os seguimentos sociais, o que resultou na continuidade de exclusão dos mais pobres ou, para aquelas políticas que atingiam o pobre, de grande parte deles, porque os recursos estatais são insuficientes frente à quantidade grande de pessoas pobres.

Fazendo uma retrospectiva das políticas públicas habitacionais que o Brasil adotou, segundo Raquel Rolnik<sup>19</sup>, em 1964, na ditadura militar, foi criado o Sistema Financeiro de

---

<sup>18</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016, p. 180.

<sup>19</sup> ROLNIK, Raquel. 2015 apud SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social**. (Encontro) X Encuentro Hispano-Brasileño De Filosofía Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018.

Habitação, composto pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), pelas sociedades de créditos imobiliários e pelas letras imobiliárias, que tinha como objetivo financiar moradias. O resultado dessa política pública foi a criação de dezenove Companhias de Habitação Popular (Cohab) entre maio de 1964 e outubro de 1965.

Porém, as habitações construídas em locais adequados e com infraestrutura que tiveram a colaboração do BNH foram priorizadas à classe média e as construções populares foram feitas em locais completamente inadequados e inteiramente sem estrutura, marcando, mais uma vez, a exclusão das pessoas mais pobres e a transgressão à moradia digna<sup>20</sup>. Mas, na década de 1970, a situação melhorou um pouco para os mais pobres. “O BNH tornou-se o promotor de casas populares e foram construídos grandes conjuntos habitacionais nas periferias pela Cohab”<sup>21</sup>.

O BNH foi extinto em 1986 e, em 1994, foi criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), mas os anos de 1980 e 1990, por conta das tímidas políticas habitacionais existentes à época, foram os mais pesados para a população pobre, que teve que invadir áreas de morros, várzeas e planícies para ter onde morar<sup>22</sup>.

Em relação às políticas públicas habitacionais que o Estado promoveu nos anos seguintes, Salomão e Júnior pontuam:

[...] o governo Fernando Henrique lançou dois programas habitacionais: o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Programa Social de Habitação (PSH). Já sob o governo Lula, foi criado o Ministério das Cidades, com o objetivo de formular uma nova política habitacional. Em março de 2009, o governo federal publicou a Medida Provisória 459, criando o Programa Minha Casa Minha Vida e tratando, ainda timidamente, da regularização fundiária no país.<sup>23</sup>

O que se conclui diante dessas políticas públicas de habitação feitas pelos governos brasileiros durante todos esses anos é que elas nunca foram suficientes para tirar do “vale da exclusão social” todas as pessoas mais pobres. Essas políticas foram e são sempre tímidas. Muitas vezes, não foram capazes, sequer, de atingir a sua finalidade, que é a de alcançar as

<sup>20</sup> MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 7ª ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.

<sup>21</sup> SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social**. (Encontro) X Encuentro Hispano-Brasileño De Filosofía Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018, p. 08.

<sup>22</sup> Idem.

<sup>23</sup> Idem.

pessoas mais pobres, sendo atingida, somente, a classe média. Quando alcançava a população mais pobre, na maior parte das vezes, não proporcionava uma moradia digna e não a alcançava por completo, deixando muitas dessas pessoas, se não a maioria, sem condições de acesso à moradia, pois a disponibilidade orçamentária do Estado é limitada.

Nos casos em que a população pobre conseguia ter acesso a uma moradia, mas indigna, era como se o Estado, por obrigação e de má vontade, quisesse apenas se livrar dessa obrigação, sem pensar nas condições de vida que as pessoas iriam ter no local de moradia popular. Muitos desses locais eram construídos em espaços sem infraestrutura e completamente inadequados para moradia, como se o pobre tivesse que se contentar com qualquer migalha. As políticas públicas, portanto, sempre falharam miseravelmente, o que contribuiu para o surgimento e para a proliferação de favelas.

O fato é que a falta, a deficiência e a insuficiência de políticas públicas habitacionais que tenham como alvo a população carente e negra data de muito tempo, o que inclui datas anteriores ao histórico brasileiro supracitado. Como exemplo, tem-se o período da República, após a abolição da escravatura, que, de acordo com Corrêa:

[...] não se preocupou em realizar qualquer política que mitigasse a pressão pela busca de moradia dos menos favorecidos economicamente, posição do Estado que permanece até nossos dias, embora programas com financiamentos à longo prazo tenham, de tempos em tempos, favorecido a aquisição de casa própria para a classe média urbana. **Entretanto, políticas voltadas para moradia de pobres tem sido raras, mal sucedidas e desprezadas pelo Estado Brasileiro.**<sup>24</sup>

É preciso buscar, na história, os motivos para esse resultado que se tem hoje, de marginalização e exclusão da população pobre e negra, ou seja, esse resultado de desigualdade social. Quanto aos negros, eles eram vistos como inferiores no período da escravidão e, mesmo após a abolição da escravatura, continuaram sendo alvos do racismo, o que faz com que sejam excluídos de diversos direitos fundamentais e sociais, como a moradia, conforme apontado no início do capítulo. Segundo Corrêa e Menezes, “tanto durante a escravidão, como após a

---

<sup>24</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **O “Direito de Laje”: Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias.** 26 Reunião Brasileira de Antropologia. 2008, p. 03.

abolição dos escravos, surgiram os brasileiros “sem teto”. Desde então, somente aumentaram as ocupações irregulares que acolhem suas casas”<sup>25</sup>.

O Estado acaba direcionando suas políticas públicas habitacionais para outros seguimentos da sociedade. Ainda sobre os negros, de acordo com Amarante:

A história do Brasil registra desde o período de colonização a existência de espaços de segregação, como era o caso das senzalas em relação à casa grande. Os quilombos são também nítidos exemplos destes lugares de exclusão, em que os negros, escapados das fazendas e engenhos, lutavam para sobreviverem. Com o passar dos anos, os espaços de segregação direcionam-se também para o meio urbano.<sup>26</sup>

Portanto, depreende-se que sempre existiram espaços de segregação na história, sendo que os primeiros começaram com os negros na colonização do Brasil e foram se reproduzindo e se ampliando até atingirem, também, os pobres no meio urbano.

Como resultado dessa segregação e consequente falha do Estado em implementar políticas públicas habitacionais inclusivas e/ou suficientes para atender toda a demanda populacional hipossuficiente, essas pessoas não têm alternativa senão morar em espaços irregulares, as favelas. Essa é a principal causa do seu surgimento.

Rodrigues bem explica sobre as causas de surgimento das favelas, enfatizando que estas surgem por causa da necessidade de moradia:

A favela surge da necessidade do onde e como morar. Se não é possível comprar uma casa pronta, nem terreno onde auto-construir, tem-se que buscar uma solução. Para alguns, essa solução é a favela. A favela é a conjugação de vários processos: da expropriação dos pequenos proprietários rurais e da superexploração da força de trabalho no campo, que conduz a sucessivas migrações rural-urbana e também urbana-urbana, principalmente de pequenas e médias para as grandes cidades. É também produto do processo de empobrecimento da classe trabalhadora em seu conjunto.<sup>27</sup>

Os processos de urbanização e de industrialização, com a multiplicação das fábricas, provocaram o desenvolvimento frenético das favelas, apesar de que o seu surgimento é anterior

<sup>25</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016, p. 182.

<sup>26</sup> AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo jurídico e o direito de laje. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, v. 46, p. 38-59, 2013, p. 41.

<sup>27</sup> RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. Ed., São Paulo: Contexto, 2003, p. 40.

a todo esse processo de urbanização e de industrialização. O que ocorre é que, a partir desses processos, houve a multiplicação vertiginosa das favelas<sup>28</sup>. Pode-se afirmar que desde o século XIX as favelas começaram a surgir, entre outras causas, por causa de dois fatores, quais sejam a abolição da escravidão e a introdução do comércio e da exportação agrícola<sup>29</sup>.

O Rio de Janeiro foi o principal palco de desenvolvimento de moradias irregulares no século XIX, já que, além dos negros desempregados e subempregados, recebeu, com o fenômeno da multiplicação das fábricas, um enorme fluxo de migrantes que não tinham dinheiro para comprar as casas ofertadas na cidade próximas ao centro, onde se concentravam as oportunidades de trabalho. Primeiramente, esses migrantes e os negros subempregados ou desempregados começaram a morar em cortiços que, ainda, eram espaços regulares porque eram construídos em espaços legais, tinham um preço acessível e se localizavam no centro da cidade. Porém, o poder público empreendeu uma política de derrubada dos cortiços, o que gerou a ocupação dos morros localizados no entorno da cidade, formando-se as favelas que, ao contrário dos cortiços, são moradias totalmente irregulares<sup>30</sup>.

Como esses aumentos populacionais eram inversamente proporcionais à existência de moradias, as favelas se apresentavam como a única forma de essas pessoas terem um lugar para morar, já que o Estado não implementava políticas públicas capazes de possibilitar o acesso por igual ao direito de moradia.

A quantidade existente de favelas é surpreendente. São muitas as pessoas marginalizadas e prejudicadas em suas respectivas cidadanias. Segundo Cunha e Corrêa, “são quase onze milhões de pessoas que moram em favelas, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (CENSO-IBGE, 2010), órgão estatal de pesquisa do país”<sup>31</sup>. Somente “as regiões

---

<sup>28</sup> QUEIROZ FILHO, Alfredo Pereira. Sobre as origens da favela. In: **Revista de Geografia da UFC**, vol. 10, núm. 23, septiembre-diciembre, 2011, pp. 33-48, p. 34.

<sup>29</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **O “Direito de Laje”: Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias**. 26 Reunião Brasileira de Antropologia. 2008.

<sup>30</sup> CUNHA, Antonio Renato Cardoso da; CORRÊA, Cláudia Franco. **A Parceria Público-Privada Como Instrumento De Regularização Fundiária: Um Estudo De Caso De Rio Das Pedras**. (Encontro) XXIII Encontro Nacional do CONPEDI. 2014.

<sup>31</sup> Ibidem, p. 02.



metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Belém, somadas, concentravam quase a metade (43,7%) do total de domicílios em assentamentos irregulares do país”<sup>32</sup>.

Até os dias atuais, as favelas são o reflexo da omissão estatal quanto aos direitos mais básicos e elementares. São locais que guardam moradias informais e irregulares e, no surgimento de conflitos entre os moradores, em vez de buscarem a atuação estatal, a intervenção do judiciário, os moradores utilizam-se de instituições extra-oficiais de resolução de conflitos, como a associação de moradores. A ocupação das favelas se deu de forma irregular e, por isso, o Estado, através do Poder Judiciário, não enxergava qualquer validade nas posses dos moradores<sup>33</sup>. Por consequência, não oferecia e nem oferece tutela a outros direitos dos moradores.

As favelas são vistas como espaços inseguros, do ponto de vista arquitetônico, e violentos, que maculam a cidade e, principalmente, os bairros que ficam nos seus entornos, provocando a desvalorização deles<sup>34</sup>. Ou seja, as favelas carregam um estigma muito pesado e negativo. Como resultado e por serem locais irregulares, o Estado se abstém de concretizar outros direitos sociais dos moradores simplesmente pelo fato de morarem nessas favelas. Suas cidadanias ficam completamente comprometidas. Carbonari corrobora com essa visão:

É a favela a imagem estigmatizada da exclusão social marcada pela pobreza, pela violência, pela marginalização, pela degradação da pessoa humana, e, principalmente, pelo afastamento do Estado. Ela nasce, cresce e se reproduz a partir da informalidade da forma de habitação, mas que se reflete na exclusão da saúde, da educação, da segurança, do mercado de trabalho, de infra-estrutura básica, da dignidade.<sup>35</sup>

No mesmo sentido, apontam Corrêa e Menezes ao afirmarem que a exclusão dos moradores de favelas não é somente com relação ao direito de moradia, mas também com relação a diversos outros direitos:

<sup>32</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016, p. 181.

<sup>33</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 12.

<sup>34</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016.

<sup>35</sup> CARBONARI apud AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo jurídico e o direito de laje. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, v. 46, p. 38-59, 2013, p. 43-44.

[...] Tal exclusão não veio sozinha e muito contribuiu para inviabilizar a formação de uma cidadania igualitária e inclusiva, que permitisse o acesso a direitos, tais como, estar apto a celebrar um contrato de trabalho, receber amparo à preservação da saúde, e ter acesso à educação, embora a Constituição vigente os mantenha como direitos sociais formalmente instituídos em nosso país, igualmente, para todos os brasileiros.<sup>36</sup>

Tais direitos são inviabilizados porque moradores de favelas não têm endereços residenciais oficiais. A dificuldade está presente até na tentativa de se abrir uma conta bancária. O direito à moradia digna é, portanto, violado<sup>37</sup>. “Estamos falando de milhares de brasileiros que não possuem habitações seguras e estão alijados de qualquer reconhecimento oficial de suas moradas”<sup>38</sup>.

As pessoas, então, dentro das favelas, constroem suas moradias, vulgarmente chamadas de barracos, já que, por omissão estatal, não podem ter acesso à moradia legal. Existe, nessas favelas, segundo Corrêa e Menezes, “a construção de um mercado imobiliário próprio e de maneiras diferenciadas de acesso a serviços públicos, com destaque à presença de um mercado imobiliário local que está além da superfície. Nele, sobressai o direito de laje”<sup>39</sup>.

Extraí-se o conceito de laje dos “profissionais da construção civil. Laje é a parte estrutural que, feita de concreto, serve como cobertura ou piso de uma construção, delimitando-a na verticalidade”<sup>40</sup>. Esse mercado imobiliário próprio consiste na utilização desse espaço da laje para que seja construída outra edificação e passou-se a usar o termo “laje” para se referir à construção sobre ou sob esse espaço.

Logo, o direito de laje ou “puxadinho” está presente, especialmente, nas favelas do Rio de Janeiro e é definido como a cessão da parte inferior ou “da parte superior [...] de uma construção a terceira pessoa para que esta edifique outra unidade. Tal situação resulta em duas

<sup>36</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016, p. 182.

<sup>37</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016.

<sup>38</sup> CUNHA, Antonio Renato Cardoso da; CORRÊA, Cláudia Franco. **A Parceria Público-Privada Como Instrumento De Regularização Fundiária: Um Estudo De Caso De Rio Das Pedras**. (Encontro) XXIII Encontro Nacional do CONPEDI. 2014, p. 04.

<sup>39</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016, p. 183.

<sup>40</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilística*, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 03.

ou mais unidades distintas, com titulares distintos: uma embaixo e outra, construída sobre a primeira, e assim sucessivamente”<sup>41</sup>.

O direito de laje se apresenta como mais uma forma de brasileiros excluídos do direito à moradia obterem acesso à ela, pois aproveita-se uma só construção para que outra família possa residir em uma outra construção acoplada à sua superfície superior ou inferior. Diante da:

falta de espaços no solo para ocupação, associada a todo o processo de escassez de políticas públicas para as camadas de baixa renda alcançarem o direito à moradia, surgiu a solução de crescer verticalmente, assumindo, esses espaços, no mercado autônomo, valor do solo.<sup>42</sup>

A presença do direito de laje é mais comum na superfície superior das construções. Por esse motivo, se diz que ele é responsável pela verticalização das moradias e por dar a aparência de pequenos prédios. Surge, portanto, como alternativa no seio das favelas brasileiras, ajudando a equacionar, assim, parcialmente, o acesso à moradia.

Segundo Corrêa e Menezes, “o direito de laje é uma categoria imobiliária comum em favelas, de maneira especial nas favelas cariocas”<sup>43</sup>, e se apresenta sob diferentes modalidades.

A jurista Cláudia Franco Corrêa empreendeu uma pesquisa de campo na favela de Rio das Pedras, localizada no Rio de Janeiro, onde constatou:

[...] o maior crescimento vertical de favelas no país. A favela cresce para o alto assustadoramente. São inúmeros prédios de até 10 andares que compõe seu cenário tão peculiar. Essa realidade em suas construções permite constatar um intenso mercado imobiliário, principalmente através do denominado localmente de “direito de laje”.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo jurídico e o direito de laje. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, v. 46, p. 38-59, 2013, p. 44.

<sup>42</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012, p. 153.

<sup>43</sup> CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. V. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016, p. 184.

<sup>44</sup> CUNHA, Antonio Renato Cardoso da; CORRÊA, Cláudia Franco. **A Parceria Público-Privada Como Instrumento De Regularização Fundiária: Um Estudo De Caso De Rio Das Pedras**. (Encontro) XXIII Encontro Nacional do CONPEDI. 2014, p. 08.

É imprescindível destacar que o direito de laje não está presente somente nas favelas, mas também em outros locais urbanos, onde, inclusive, as moradias são regulares. O foco se faz presente nas favelas porque são os locais que protagonizam essa prática e que surgiu nesses meios.

Conforme referido, as modalidades sob as quais o direito de laje se apresenta e as justificativas para sua cessão são variadas.

Pressupõe-se que essa prática começou porque familiares (especialmente filhos) dos ocupantes da construção-base precisavam de um local para morar, daí eram construídas casas sobre essas construções-bases, pois eram muitas pessoas para pouco espaço nas favelas. A solução foi a sua expansão vertical. Também é comum a negociação da laje para que esta seja uma nova fonte de renda para o ocupante da construção-base, através do seu aluguel ou de sua venda, por exemplo.

A principal forma sobre a qual o direito de laje se apresenta é aquela em que o possuidor do imóvel vende a sua laje para outrem construir nela, mas também há outras formas, como quando o adquirente da laje a vende para terceiro, sem que sua construção tenha iniciado ou esteja pronta. Ou seja, percebe-se que está nas práticas sociais a venda da laje sem que haja alguma construção sobre ela<sup>45</sup>.

Criou-se um verdadeiro mercado imobiliário interno nas favelas que legitimou as negociações feitas com a laje que, inclusive, são infinitas e sucessivas. Cada adquirente tinha a posse independente da laje e poderia transferi-la para outrem independente da anuência do possuidor do imóvel base.

Com o passar dos anos, a laje se mostrou uma prática bem consolidada no seio da sociedade brasileira, principalmente nas favelas cariocas, porém, ainda assim, não tinha nenhuma segurança jurídica e proteção legislativa. O único instrumento que mais se aproximava de um amparo estatal era a Associação de Moradores nas favelas, que

---

<sup>45</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão.** Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

desempenhava papel semelhante aos Cartórios de Registros Imobiliários<sup>46</sup>. “São construções que não figuram na contingência formal para a aquisição da propriedade, nem para a configuração do condomínio edilício, tendo em vista a legislação vigente à época”<sup>47</sup>. Logo, é por isso que essa modalidade habitacional singular precisava de uma regulamentação específica que levasse em conta suas particularidades.

Enquanto o direito de laje não tinha nenhum respaldo jurídico, algumas soluções foram pensadas para o enquadramento jurídico da laje. Alguns juristas, por exemplo, defendiam a aplicação do instituto “do direito de superfície ao “direito de laje”, por ser aquele um direito real sobre coisa alheia, podendo ser visto como um desdobramento do direito de propriedade, segundo o disposto no artigo 1.369 do Código Civil Brasileiro e na Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), artigos 21 a 24”<sup>48</sup>.

Porém, essa possibilidade era descartada porque a aplicação do direito de superfície pressupõe o registro da propriedade original, e a maioria das lajes é erigida em favelas, locais invadidos, onde as construções originais são objeto de posse. Ou seja, em muitos poucos casos, aqueles em que há o registro formal da construção original, seria possível a aplicação. O restante dos casos continuaria à margem da lei<sup>49</sup>. Posteriormente, veremos que, mesmo sendo possível o enquadramento do direito de laje no direito de superfície, essa não é a melhor solução, tendo em vista as características próprias do instituto.

Não havia nenhuma segurança jurídica nas negociações da laje, posto que não havia a possibilidade de seu registro próprio. Dessa forma, a ausência do registro de propriedade fazia com que os titulares das lajes ficassem totalmente desprotegidos quando ocorriam brigas entre eles e os ocupantes da construção-base, assim como quando acontecia um divórcio, mortes (direito sucessório), tentativas de cessões a terceiros etc. Se houvesse a possibilidade de registro

---

<sup>46</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje. **Direito em Movimento**, Rio de Janeiro, v. 16 – n. 2, p. 211-215, 2º sem. 2018.

<sup>47</sup> MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso à moradia digna. **Rev. de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. E-ISSN: 2525-989X. Maranhão. v. 3. n. 2. p. 56-71. Jul/Dez. 2017, p. 60.

<sup>48</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012, p. 233.

<sup>49</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

próprio, os ocupantes ou donos da construção-base não poderiam se imiscuir nas decisões dos titulares da laje quanto a esta, pois estes teriam o poder de usar, gozar, dispor e reivindicar de suas lajes livremente.

Com a omissão legal quanto ao direito de laje, somente restava a alternativa, para as partes negociantes, de confiarem umas nas outras, pois não havia meios coercitivos estatais asseguradores do direito de propriedade que pudessem ampará-las diante de um possível problema. A laje era somente uma posse insegura. Especialmente nas favelas, as lajes são erigidas em construções-bases que já são irregulares, além de que o Estado é omissor nesses locais, portanto nenhum amparo teriam contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.

Nos casos das lajes que foram construídas em moradias regulares, eram apenas “mais um andar” da propriedade, que era única. Nesse último caso, a solução, que estaria na instituição de condomínio, era inviável, pois a situação fática vivenciada não se enquadrava nas exigências para a constituição do condomínio. É que, até então, não era possível a existência de propriedades distintas superpostas sem a propriedade indivisa de fração ideal do solo por parte de todos os proprietários distintos<sup>50</sup>. Logo, somente a posse teria proteção.

Diante de todo o exposto, conclui-se que, mesmo irregularmente, nas favelas, “o “direito de laje” surge em consequência de a favela assumir uma feição autônoma frente a não atuação do poder estatal. Ela se encarrega de suas próprias necessidades”<sup>51</sup>.

Constituiu-se em uma alternativa que pessoas excluídas da sociedade, como negros, que carregam consigo uma herança de preconceitos estabelecidos desde os tempos da colonização, e pobres tiveram para gozar desse direito fundamental e social que é a moradia. É notável que os moradores de favelas, em lajes ou não, são negros e/ou pobres, e é nesse fato que identificamos uma segregação social e racial e a consequente desigualdade social. Faltava o reconhecimento do Estado para dignificar essas pessoas excluídas da sociedade.

---

<sup>50</sup> LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de direito urbanísticos: Rio de Janeiro**. Ed. Renovar, 1997.

<sup>51</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012, p. 162.

É importante pontuar, também, que os avanços decorrentes da consolidação dessa prática social cresciam progressivamente e proporcionalmente aos problemas de convivência com o ocupante do imóvel original, além de outros problemas.

Cada vez mais se fazia presente a necessidade de o Estado se posicionar frente à eclosão da laje no cenário brasileiro de forma a enquadrar essa modalidade habitacional na lei, já que seria uma forma de inclusão social das pessoas excluídas do direito de acesso à moradia, promovendo, assim, a regularização fundiária e a segurança jurídica.

À vista disso, com poucas alternativas pela ausência de recursos financeiros e planejamento, o Estado, que não iria conseguir engendrar políticas públicas capazes de atender a crescente demanda populacional sedenta por moradia, resolveu solucionar a situação regularizando as moradias em áreas invadidas/irregulares e consolidadas como núcleos urbanos, inclusive criando, também, o direito real de laje<sup>52</sup> através da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016. A laje, tornou-se, portanto, um importante instrumento de regularização fundiária.

Conforme expõe o art. 1º da Medida Provisória nº 759, esta dispunha sobre, dentre outras questões, a regularização fundiária rural e urbana. Para esse fim, em relação à questão urbana, foi criada a Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos, que são entendidos como todos os imóveis informais com usos e características urbanas destinados à moradia que sejam públicos ou privados, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais (art. 79 da Exposição de Motivos da MP nº 759)

Art. 1º Esta Medida Provisória dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.<sup>53</sup>

79. Para fins da REURB, adotou-se conceito funcional dos núcleos urbanos que, deste modo, restaram conceituados como adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais, em imóveis privados, públicos ou em co-propriedade ou comunhão com ente público ou privado, destinados

<sup>52</sup> SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social.** (Encontro) X Encuentro Hispano-Brasileño De Filosofía Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018.

<sup>53</sup> BRASIL. **Medida Provisória Nº 759, De 22 De Dezembro De 2016.** DOU de 23.12.2016. Planalto, online.

predominantemente à moradia dos seus ocupantes.<sup>54</sup>

Mais do que o dever de regularização fundiária, a Reurb, também, de acordo com o art. 10 da MP nº 759, tem como objetivo viabilizar o gozo dos demais direitos fundamentais e sociais dos moradores de núcleos urbanos irregulares, concedendo-lhes uma cidadania mais plena, pois, conforme já tratado nesse capítulo, morar em locais irregulares faz com que os moradores não consigam desfrutar de outros direitos inerentes à cidadania e, consequentemente, não têm uma vida plena.

O governo federal já concentrava suas políticas públicas habitacionais em programas como o Minha Casa, Minha Vida e o Programa Cartão Reforma, que destinam-se à correção do déficit habitacional quantitativo e qualitativo, respectivamente. Porém, percebendo que não eram suficientes para equacionar o problema do acesso à moradia, pois está além das forças estatais resolvê-lo, devido ao *quantum* populacional, reconheceu que precisava criar um terceiro instrumento para realizar o acesso à moradia, qual seja reconhecer formalmente as ocupações invadidas e irregulares urbanas, tirando da informalidade milhares de pessoas. Fazendo uma leitura da Exposição de Motivos da MP nº 759, encontra-se, nos arts. 82 a 84, a confissão do Poder Público de que precisa realizar essa regularização fundiária das ocupações irregulares como forma de promover o acesso à moradia e dignificar o ser humano, eis que as políticas públicas habitacionais engendradas, até então, resolvem pouco a situação.

82. Verifica-se, em âmbito habitacional, que as demandas por políticas públicas do Governo Federal, há muito concentraram-se na correção do déficit habitacional quantitativo, alcançado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

83. Mais recentemente, com o Programa Cartão Reforma, os problemas associados à correção do déficit habitacional qualitativo entraram no foco de atenção do Governo Federal.

84. Faltava, então, robustecer o terceiro suporte do tripé em que se apoia a questão urbana no País: o reconhecimento formal, pelo poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras – situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos.<sup>55</sup>

A MP nº 759 fora mais longe na regularização fundiária urbana, abarcando, também, além dos imóveis urbanos irregulares, as suas lajes, através da criação de um novo direito real, o direito real de laje, acrescentando-o ao rol do art. 1.225 do CC por meio do inciso XIII e criando o art. 1.510-A no CC. Foi uma opção totalmente acertada, era mesmo preciso criar um novo

<sup>54</sup> BRASIL. Mensagem nº 690 – EMI nº 00020/2016 MCidade MP CCPR. Câmara, 2016, online.

<sup>55</sup> Idem.



direito real, visto que seria inútil promover somente a regularização fundiária urbana de imóveis invadidos se não fosse feito o mesmo com as lajes, já que, em favelas, muitas moradias, se não a maioria, estão erigidas sob a forma de laje. A realidade social já é essa há muitos anos e cabe ao Direito sempre se adequar a ela, acompanhando a evolução social, e não o contrário, fato reconhecido no art. 113 da Exposição de Motivos da MP nº 759:

113. VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.<sup>56</sup>

É preciso lembrar que as lajes estão presentes, também, em imóveis regulares e a anterior falta de reconhecimento jurídico desse instituto provocava uma insegurança jurídica a seu morador, visto que a propriedade era una, de titularidade da(s) pessoa(s) registrada(s) no RGI como proprietária(s) da construção do solo. A única solução era a instituição de condomínio, mas, agora, a sua regularização também é possível sem essa necessidade de se instituir um condomínio, afinal, na realidade fática, o titular da laje não possui participação na propriedade do solo.

Conforme o art. 114 da Exposição de Motivos da MP nº 759, o direito real de laje tem como função permitir que se registre a laje (no espaço aéreo ou no subsolo da construção do solo) como uma propriedade autônoma e independente no RGI, como um imóvel como outro qualquer, ou seja, com matrícula própria. Ainda, destaca que não se deve confundir a laje com condomínio e o art. 115 da Exposição de Motivos ressalta que a laje é mecanismo eficiente para regularização fundiária nas favelas.

114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.

115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.<sup>57</sup>

Desse modo, milhões de brasileiros moradores de imóveis clandestinos, sob a forma de laje ou não, poderão ter acesso a uma moradia um pouco mais digna, sendo suas posses inseguras transformadas em propriedades formais, registradas no Cartório de Registro de

---

<sup>56</sup> Idem.

<sup>57</sup> Idem.

Imóveis, apesar de serem moradias criadas sem preocupações estéticas, urbanísticas ou mesmo ambientais.

No caso das moradias clandestinas e das lajes erigidas sobre elas, com o registro regular, os moradores poderão exercer uma cidadania mais plena e, assim, elimina-se a dupla exclusão sofrida: ao direito de moradia e a outros direitos fundamentais e sociais com exercício dependente da moradia regular. Já no caso da moradia regular em que se pretende regularizar a sua laje como propriedade independente, alcança-se uma propriedade independente sem que seja preciso transformar as edificações em condomínio.

A MP nº 759, apesar de trazer muitas soluções há muito tempo desejadas, apresentou alguns problemas em seu conteúdo que prejudicavam o direito real de laje, tendo sido, por essa razão, muito refutada. Acertadamente, Schreiber que a MP parece “ter desconsiderado, como se vê da disciplina do direito de laje, alguns aspectos fundamentais da vida em comunidades e de toda a experiência acumulada pela doutrina especializada nas últimas décadas”<sup>58</sup>. Ao introduzir o §1º do art. 1.510-A no Código Civil, acabou restando uma redação confusa: “o direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos”<sup>59</sup>. Anderson Schreiber, compactuando dessa visão, afirma que:

[...] O preceito parece desconhecer a noção de sobreposição e alude a uma insólita “solidariedade” de terrenos. A redação do §1º é tão confusa que Ricardo Lira chegou a afirmar que o dispositivo “é absolutamente ininteligível” em conferência proferida recentemente na Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, durante profícuo evento do Fórum de Direito da Cidade, presidido por Marcos Alcino de Azevedo Torres.<sup>60</sup>

As redações do §2º e do §3º do art. 1.510-A também foram ingratas na medida em que determinaram que o direito real de laje só iria contemplar edificações que possuíssem isolamento funcional e acesso independente, exigência que destoa da realidade fática vivenciada por muitas pessoas que moram em lajes sem acesso independente e nem por isso são diferentes das que têm esse acesso independente, devendo ambas receber o mesmo tratamento jurídico. Do contrário, inutiliza-se o instituto e muitas lajes deixarão de ser lajes

<sup>58</sup> SCHREIBER, Anderson. **O Novo Direito Real de Laje**. Jornal Carta Forense, 2017, online.

<sup>59</sup> BRASIL. **Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 – Institui o Código Civil**. DOU de 11.1.2002. Planalto, online.

<sup>60</sup> SCHREIBER, Anderson. **O Novo Direito Real de Laje**. Jornal Carta Forense, 2017, online.

apenas por não terem acesso independente. “Ademais, soa estranho deixar que um direito fosse definido, apenas, pela posição assumida pela escada ou rampa de acesso à unidade”<sup>61</sup>. Nesse sentido, Stolze:

Em nosso sentir, diante da realidade urbanística brasileira, caracterizada pelo crescimento desordenado, o requisito do “acesso independente” deve ser interpretado com equilíbrio de cautela, na medida em que [...] uma mesma escada poderá servir, simultaneamente, para o titular da laje e para o vizinho que habita unidade sobrelevada contígua.<sup>62</sup>

O mesmo ocorre com o introduzido §5º do art. 1.510-A do Código Civil, que tinha a seguinte redação: “as unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local”<sup>63</sup>. Mais uma vez, a referida MP ignora a realidade fática existente, visto que, em muitas favelas, é comum o direito real de laje em graus sucessivos, ou seja, várias lajes, uma por cima da outra. Assim, muitos moradores de lajes de terceiro, quarto e quinto andar, por exemplo, ficariam excluídos da abrangência da norma, frustrando a sua razão de ser visto que continuariam à margem da lei e da cidadania. O Estado não consegue controlar as invasões e nem as formas de construção das casas nesses lugares, então só lhe resta promover a regularização fundiária sem fazer exclusões. Pablo Stolze<sup>64</sup>, inclusive, questiona o alcance e a constitucionalidade desse dispositivo, alegando que a vedação de sobrelevações sucessivas fere o princípio da função social.

Desse modo, depois de tantas críticas, a MP nº 759 foi convertida, felizmente, na lei nº 13.465 em 11 de julho de 2017, que possui uma abordagem normativa mais sensível à situação fática das pessoas, com dispositivos que não se limitam a consagrar institutos jurídicos de reconhecido potencial como o direito de laje, indo além, de modo compromissado com uma efetiva transformação positiva da nossa realidade.

---

<sup>61</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registros do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 126.

<sup>62</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navegandi**, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017, online.

<sup>63</sup> BRASIL. **Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 – Institui o Código Civil**. DOU de 11.1.2002. Planalto, online.

<sup>64</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navegandi**, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017, online.

Essa lei inovou com inúmeras regras e institutos antes não presentes na MP nº 759 e com alguns que, inclusive, tinham ficado de fora da lei nº 11.977/2009, até então a principal responsável pela regularização fundiária, tratando, portanto, “de regularizações fundiárias rural (arts. 2º ao 8º) e urbana (arts. 9º ao 82), abrangendo imóveis públicos e privados, com inclusão dos da União (arts. 83 ao 97) e buscando a eficiência por regras secundárias (arts. 98 ao 109)”<sup>65</sup>. Além disso, a lei nº 13.465/2017 alterou, de modo a acepilhar, a disciplina normativa do direito real de laje, aprimorando a redação do art. 1.510-A do Código Civil e acrescentando os artigos 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E ao referido diploma legal.

Dentre outras alterações, a nova lei excluiu a necessidade de isolamento funcional e de acesso independente para a configuração do direito real de laje, o que é um grande avanço. Outra alteração diz respeito ao fim da omissão sobre o direito de preferência em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, que é do proprietário da construção-base ou dos proprietários das outras lajes, caso o proprietário da construção-base não tenha interesse. Também foi excluída a vedação à instituição de sobrelevações sucessivas (lajes sucessivas, de segundo, terceiro, quarto grau e assim por diante), acolhendo, finalmente, a realidade fática existente, principalmente, nas favelas, bastando haver a autorização expressa do proprietário da construção-base e das demais lajes.

Assim, o advento da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 desempenhou a função de regulamentar o direito real de laje, concedendo a proteção jurídica almejada pelo titular desse direito real, bem como a realização da sua dignidade humana, satisfazendo os anseios de justiça social e promovendo a inclusão social dos excluídos. É a mens legis da lei.

Diante do evidente caráter da laje de instrumento de inserção social dos excluídos, ela se revela como a concretização do direito fundamental à moradia e à propriedade. O Brasil é plural, extenso e populoso, abrangendo diversos perfis humanos, tendo todos o direito de serem inseridos no gozo desses mencionados direitos sociais e fundamentais, sendo incompatível com o Estado Democrático de Direito o contrário. Fez muito bem a lei nº 13.465/2017 em regulamentar a laje que, inclusive, não precisa ter presença exclusiva em favelas, podendo ser construída em qualquer lugar da cidade sobre ou sob qualquer moradia.

---

<sup>65</sup> OLIVEIRA, C. E. E. de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, DE 2017**: Nova Lei, Nova hermenêutica. (Texto para Discussão nº 238). Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017, p. 01.

Os donos dos “puxadinhos” nas favelas brasileiras já não estão mais à margem da lei e, finalmente, ganharam a oportunidade, que há muito desejavam, de regularizarem as suas lajes como propriedades autônomas que gozarão dos mesmos direitos inerentes à qualquer propriedade comum. Nada mais justo, visto que são unidades de habitação completamente independentes da construção-base (construção original), são famílias diferentes que habitam em cada uma destas, não havendo motivo para não serem objetos de regulação por lei e, assim, é garantida uma segurança jurídica para os seus titulares, que terão as suas propriedades, e não mais apenas posses.

A intenção do legislador é interessantíssima, na medida em que carrega um significado de inclusão social, concretizando os direitos fundamentais de moradia e de propriedade. Aquela perspectiva patrimonialista do direito real de propriedade não é mais absoluta, visto que a promulgação da lei não tem como objetivo principal efetivar esse caráter patrimonialista, mas sim a concessão do mínimo existencial e da dignidade humana, que estava perdida, às pessoas que vivem em uma laje.

Considerando que o §2º do art. 5º da CRFB denota um rol não taxativo dos direitos fundamentais, admitindo a criação de outros que não estejam elencados no documento constitucional e nem no art. 5º especificamente, “há de se reconhecer o direito de laje como um direito fundamental implícito”<sup>66</sup>, pois é uma nova manifestação do direito de propriedade (que é um direito fundamental e que viabiliza o direito à moradia) que não está positivada expressamente pela Constituição Federal. O novo direito real de laje é um instrumento para assegurar a dignidade humana, pois realiza o direito de moradia através do direito de propriedade. Por essa razão, a defesa de seu caráter de direito fundamental, pois todo direito fundamental leva à realização da dignidade humana.

O reconhecimento da laje como direito fundamental reúne várias características inerentes a qualquer direito fundamental, como a universalidade, a inalienabilidade, a imprescritibilidade, a irrenunciabilidade, a relatividade, a concorrência, a aplicabilidade imediata (art. 5º, §1º, CRFB), a indivisibilidade, a inviolabilidade, a complementaridade, a efetividade, a interdependência e, principalmente, a proibição do retrocesso: o direito real de laje é uma

---

<sup>66</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 64.

cláusula pétrea. Como todos os direitos fundamentais, “uma vez reconhecidos tais direitos, não podem eles, indiscriminadamente, ser objeto de abolição ou enfraquecimento”<sup>67</sup>.

Portanto, qualquer edição de norma pelo poder legislativo tendente a abolir ou afunilar o direito real de laje estará eivada de vício de inconstitucionalidade, podendo ser objeto de Ação Direita de Inconstitucionalidade, que será processada e julgada pelo Supremo Tribunal Federal.

A elevação desse direito a um nível constitucional provoca uma grande segurança jurídica em benefício dos titulares das lajes, que é justamente do que eles precisam, posto que estarão seguros e tranquilos de que seu direito não será suprimido, eis que o ordenamento jurídico pátrio veda qualquer alteração ou supressão de direitos fundamentais, só admitindo a sua ampliação, além da segurança jurídica proporcionada pelo direito de propriedade reconhecido na laje.

No direito de laje, se encontra a ampliação do exercício da cidadania. A regulamentação da laje significa um exercício mais completo da cidadania por parte dos lajeários.

A proteção à propriedade da laje, entretanto, não é absoluta, como todo direito fundamental não o é e, inclusive, o art. 5º, XXIII da CRFB condiciona a propriedade ao atendimento de sua função social. Portanto, o lajeário deve dar à sua laje função social, sob pena de sofrer desapropriação, edificação compulsória ou aplicação de IPTU progressivo<sup>68</sup>.

A respeito do direito de laje, na forma da lei 13.465/2017, ele pode ser conceituado como:

A nova lâmina de propriedade criada através da cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original.<sup>69</sup>

A definição acima retratada se baseia na redação dada ao caput e ao §1º do art. 1.510-A do Código Civil pela lei 13.465/2017:

<sup>67</sup> NÁPOLI, Edem. **Direito Constitucional**. Coleção Concursos Públicos. 3. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 177.

<sup>68</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018.

<sup>69</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 22.

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. §1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em posição vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.<sup>70</sup>

Percebe-se que denomina-se como laje duas espécies de construção: a laje em sobrelevação (construída no espaço aéreo da construção-base) e a laje em infrapartição (construída no subsolo da construção-base). Essa construção-base poderá ser sobre o solo ou já em laje. A laje em sobrelevação é a mais comum de se ver, “confundindo-se com a própria essência do instituto”<sup>71</sup>.

Marquesi<sup>72</sup> critica a nomenclatura utilizada pelo legislador, aduzindo que deveria se chamar direito “sobre a laje” ou direito “sob a laje”.

Logo, para que se caracterize o direito real de laje, é preciso que o terceiro construa, pois a cessão é para que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. Se o terceiro adquirente da laje não edificar, não haverá direito real de laje, mas sim um comodato, locação ou posse injusta. Além disso, se for edificada uma casa ao lado da construção-base, ou seja, em projeção horizontal, e não vertical, o direito real de laje também não é configurado<sup>73</sup>.

Mais tarde, em 15 de março de 2018, sobreveio o Decreto nº 9.310, que instituiu normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (art. 1º do Decreto nº 9.310) e regulamentou o direito real de laje nos arts. 58 a 63, trazendo a exigência, por exemplo, de que é necessária a autorização do Município para a aprovação e registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S.

Por fim, para que o instituto da laje faça jus às suas características próprias, definidas pelo inquestionável caráter social e jusfundamental, é necessário superar a controvérsia sobre sua

<sup>70</sup> BRASIL. **Lei Nº 13.465, De 11 De Julho De 2017**. DOU de 8.9.2017. Planalto, online.

<sup>71</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 40.

<sup>72</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 03.

<sup>73</sup> Idem.

natureza jurídica. Por ora, conclui-se que a lei 13.465/2017 trouxe “para o âmbito formal-legalista um instituto já presente na realidade imobiliária informal brasileira e [...] para a sociedade melhorias, mesmo que tênues, no entendimento de moradia digna”<sup>74</sup>, promovendo uma maior inclusão social à população de baixa renda na medida em que efetiva o direito social à moradia.

A regularização fundiária dos assentos informais urbanos e das lajes sob a forma do direito real de laje promovida pela lei 13.465/2017 “está longe de atender ao conceito de moradia digna, mas é um passo importante na luta para diminuir a desigualdade social”<sup>75</sup>. Muitas construções, sequer, têm uma estrutura segura, pois não foram construídas de acordo com as regras urbanísticas e foram erigidas em locais impróprios.

Portanto, a referida lei não resolve os problemas de falta de moradia ou da qualidade das moradias existentes no país, mas, com a possibilidade de registro próprio e de forma gratuita no RGI, ameniza-se a exclusão dos mais pobres, já que é efetivado o preceito constitucional de acesso à moradia e é permitido um exercício mais completo de outros direitos inerentes à cidadania.

---

<sup>74</sup> MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso à moradia digna. **Rev. de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. E-ISSN: 2525-989X. Maranhão. v. 3. n. 2. p. 56-71. Jul/Dez. 2017, p. 59.

<sup>75</sup> SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. **Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social**. (Encontro) X Encuentro Hispano-Brasileño De Filosofía Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018, p. 15.



## 2 DIREITO REAL DE LAJE: A DEFINIÇÃO DE SUA NATUREZA JURÍDICA. DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA OU DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA?

Em primeiro lugar, há de se ressaltar que a nomenclatura do direito real de laje é atécnica, popular e de fácil entendimento. O fato de o legislador da lei 13.465/17 ter optado por essa terminologia denota sua sensibilidade com a realidade social vivenciada por muitas pessoas, pois trouxe para o campo normativo a expressão utilizada pelas pessoas alvos da lei. De acordo com Farias, Debs e Dias:

A palavra laje, em que pese seu pouco conteúdo técnico, traz enorme vantagem também detectável na nomenclatura de outros direitos reais (servidão, usufruto, propriedade etc.): é um termo que pode ser “sentido” pelo sujeito, que pode ser compreendido pela razão e apreendido por diversos sentidos. Ao se mencionar “laje” o interlocutor é capaz de exemplificar e visualizar o que se expressa, dando um primeiro (e fundamental) passo para a operabilidade. Esta característica é deveras importante para a solidez e utilidade de um instituto.<sup>76</sup>

Para facilitar a compreensão e explanação do assunto, recorramos às definições dos termos referentes ao instituto do direito real de laje, partindo da premissa de que a laje pode ser construída tanto no espaço aéreo quanto no subsolo da construção original, sendo esta sobre o solo ou já em laje: a) proprietário: titulariza o direito de propriedade sobre a construção original (construção-base), em relação à qual será criado o primeiro direito de laje; b) lajeário: titulariza o direito de laje, seja da laje em sobrelevação ou da laje em infrapartição, derivado tal direito de uma propriedade ou de uma laje; c) sobrelaje: é a laje constituída a partir de uma outra laje. Surge quando o lajeário, devidamente autorizado pelos demais lajeários e proprietários, cede novo direito de laje a terceira pessoa; d) laje em sobrelevação: é o direito de laje constituído sobre a construção original ou em laje, aproveitando-se o espaço aéreo livre e sempre em respeito às regras de postura locais e limites de edificação; e) laje em infrapartição: trata-se do direito de laje constituído em área abaixo da construção original, com o aproveitamento de garagens ou porões, também com a plena observação das regras de postura e de segurança para edificações<sup>77</sup>.

<sup>76</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 27.

<sup>77</sup> Idem.

Como já dito, o art. 1.225 do Código Civil recebeu uma nova espécie de direito real no seu inciso XIII, acrescentado pela lei 13.465/2017: o direito real de laje. A situação fática vivenciada por muitos brasileiros foi positivada de forma a excluir qualquer dúvida quanto à natureza real ou obrigacional do novo direito. É direito real, inserido no rol taxativo (*numerus clausus*) do art. 1.225 do Código Civil.

Não poderia ser diferente a sua inserção no rol dos direitos reais, pois é um novo tipo de propriedade e, como tal, deve ser considerada como um direito real. Os direitos reais têm características vantajosas que permitem a consecução da finalidade social da lei 13.465/2017, como oponibilidade *erga omnes*, direito de sequência e perpetuidade, com transmissão causa mortis.

De um primeiro enfrentamento da disciplina normativa do direito real de laje, contida no Código Civil, pode-se extrair a primeira crítica. Percebe-se que as classes de baixa renda não foram muito bem contempladas pela lei 13.465/2017, eis que, logo no art. 1.510-A do Código Civil, é exigido que o alienante da laje seja proprietário da construção-base, e não é o que ocorre em muitas comunidades carentes, em que as moradias não possuem nenhuma regularização e são objeto de posse.

Ainda que a lei 13.465/2017, além de ter criado o direito real de laje, tenha, também, como objeto, a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, nos quais incluem-se as construções-bases para a edificação em laje, muitos possuidores dessas construções-bases não terão o menor interesse em regularizar, formalmente, suas moradias. Então, como a laje será regularizada se a construção-base não tem um proprietário formal? Nem todas as lajes de favelas poderão ser regularizadas.

Cláudia Franco Corrêa, em palestra realizada na Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro e promovida pelo Fórum Permanente de Direito da Cidade da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, corroborou desse entendimento, tendo aduzido que “a lei parte do pressuposto de que há direito de propriedade, o Direito de Propriedade formal, taxativamente contemplado pela lei e nós não encontramos isso na formatação habitacional da favela. O Direito de Laje não é um direito de sobrelevação. É uma prática institucionalizada nas favelas

brasileiras. Esse direito de laje contemplado pela lei é dos ricos, porque o dos pobres foi esquecido”<sup>78</sup>.

Diante da normatização do direito real de laje, trazida pela lei 13.465/2017, é preciso definir a sua natureza jurídica, que é a responsável por determinar o enquadramento de um determinado instituto dentro do quadro geral da ciência jurídica e seus efeitos<sup>79</sup>. Já está superada qualquer discussão quanto à laje ser um direito real ou obrigacional, visto que a lei 13.465/2017 inseriu, claramente, o direito de laje no rol *numerus clausus* do art. 1.225 do Código Civil. Sobre as consequências do reconhecimento da natureza real do direito de laje, pontuam Farias, Debs e Dias:

Sublinhe-se, por oportuno, que, reconhecida, a natureza real do direito de laje será consequência lógica a possibilidade de transmissão hereditária, quando do falecimento do titular (que pode ser designado como lajeário), por se tratar de relação jurídica de conteúdo patrimonial. [...] Esta laje constituirá direito real autônomo e independente e, por isso, com o óbito dos titulares dela, o direito real será transmitido para os seus sucessores. Aliás, será possível, inclusive, deixar em testamento, respeitado o limite da legítima em prol dos herdeiros necessários (CC, art. 1.845)<sup>80</sup>

Logo, como direito real que é, resta determinar o seu enquadramento no grupo dos direitos reais sobre coisa própria ou no grupo dos direitos reais sobre coisa alheia, pois a concretização da eficácia social do instituto está a depender da definição de sua natureza jurídica, se direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia. Sobre a falta de clareza acerca da natureza jurídica do direito real de laje, Oliveira enuncia:

É verdade que uma visão topográfica do Código Civil não dá clareza acerca da natureza jurídica do direito real de laje, pois este ocupa um título do Livro de Direito das Coisas (Título XI), em pé de igualdade com os títulos do direito real de propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia. A visão panorâmica da organização do Código Civil deixa em aberto a efetiva natureza jurídica da figura.<sup>81</sup>

<sup>78</sup> EMERJ, Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. “**Esse Direito de Laje contemplado pela Lei é dos ricos, porque o dos pobres foi esquecido**”, diz a advogada Cláudia Franco Correa em evento na EMERJ. Assessoria de Comunicação Institucional da EMERJ, 2017, online.

<sup>79</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018.

<sup>80</sup> Ibidem, p. 44-45.

<sup>81</sup> OLIVEIRA, C. E. E. de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, DE 2017**: Nova Lei, Nova hermenêutica. (Texto para Discussão nº 238). Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017, p. 06.

Trata-se de assunto bastante controvertido devido ao recente surgimento da lei que regulamenta o direito real de laje, surgindo posições de ambos os lados, tanto pela adoção de uma natureza jurídica de direito real sobre coisa própria (*jus in re propria*) quanto pelo entendimento de que se trata de um direito real sobre coisa alheia, também chamado de direitos limitados (*jus in re aliena*).

Para que a opção desse trabalho em relação à natureza jurídica do direito real de laje seja compreendida, é importante distinguir os direitos reais sobre coisa própria dos direitos reais sobre coisa alheia, partindo do princípio de que todos os direitos reais se submetem a um rol taxativo, qual seja o do art. 1.225 do Código Civil, ou seja, não podem ser fruto da autonomia da vontade.

Direito real sobre coisa própria (*jus in re propria*) nada mais é que a propriedade, prevista no art. 1.225, I, do Código Civil, de caráter perpétuo e obrigatório, de onde vão emanar os demais direitos reais. O principal direito real é o direito de propriedade, que reúne as faculdades dominiais de usar, gozar, dispor e reivindicar de quem injustamente a possua ou detenha, previstas no art. 1.228 do Código Civil.

Os direitos reais sobre coisa alheia (CC, art. 1.225, II ao XII) emanam e são direitos derivados do direito real de propriedade, pois resultam da decomposição dos poderes da esfera dominial do proprietário em favor de terceiro. O proprietário continua sendo dono da coisa, mas cede para terceiro uma ou algumas de suas faculdades dominiais, como, por exemplo, as faculdades de uso e gozo da coisa, no caso de usufruto, para o usufrutuário, continuando com a faculdade de disposição. Por isso, eles não são de caráter obrigatório como o *jus in re propria*, mas sim resultantes “da possibilidade do proprietário desmembrar poderes dominiais, constituindo direitos reais em coisa alheia”<sup>82</sup>.

Em outras palavras, os direitos reais em coisa alheia “relacionam-se à fragmentação das faculdades proprietárias”<sup>83</sup> e o proprietário continuará conservando a coisa em seu domínio, ainda que afetado este intensamente pela sua fragmentação. “Assim, sua existência jamais será

---

<sup>82</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 674.

<sup>83</sup> FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil. Direitos Reais**. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 36.

exclusiva, eis que na sua vigência convivem com o direito de propriedade, mesmo estando ele fragmentado”<sup>84</sup>.

Nesse esteio, quando um direito real sobre coisa alheia se constitui, a propriedade se torna limitada, em oposição à propriedade plena, sendo esta caracterizada pela reunião de todas as faculdades no domínio na pessoa do proprietário, onde não há o desmembramento dos poderes dominiais.

Figueiredo e Figueiredo, com maestria, apresentam uma explicação sobre os direitos reais sobre coisa alheia, que corresponde ao que foi aduzido acima:

[...] o direito de propriedade – direito real sobre coisa própria – concede ao seu titular uma série de poderes sobre a coisa (CC, art. 1.228), inclusive o de limitar o próprio uso, gozo e fruição do bem mediante a transferência desses atributos da propriedade a terceiros. Se é certo afirmar que a propriedade se presume plena, até prova em sentido contrário, à guisa do princípio da exclusividade, mais certo ainda é afirmar existirem hipóteses nas quais esta presunção (relativa) deixa de existir. [...] Em síntese: sendo possível ao proprietário desmembrar os poderes da propriedade previstos no art. 1.228 do CC, abre-se a possibilidade do surgimento de direitos reais na coisa alheia.<sup>85</sup>

O desdobramento dos poderes dominiais do proprietário só é possível graças ao princípio da elasticidade, o mesmo que determina a transitoriedade dos direitos reais em coisa alheia, pois, em algum momento, o proprietário terá de receber de volta as faculdades dominiais que cedeu. A lei veda “que a propriedade mantenha-se fracionada por períodos indefinidos”<sup>86</sup>. É por isso que os direitos reais em coisa alheia são chamados de direitos limitados, e também por permitirem uma atuação limitada do seu titular pelo fato de só ser possível o uso de uma ou algumas das faculdades dominiais. Segundo Farias e Rosenvald, “a propriedade caracteriza-se como perpétua, não tendo limitação de eficácia no tempo. Os demais direitos reais não se caracterizam pela perpetuidade”<sup>87</sup>.

<sup>84</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 43.

<sup>85</sup> FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil. Direitos Reais**. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 285.

<sup>86</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 44.

<sup>87</sup> Ibidem, p. 675.

Dadas as diferenças entre direitos reais sobre coisa própria e direitos reais sobre coisa alheia e analisando os §§1º, 2º, 3º e 4º do art. 1.510-A do Código Civil, é nítido e natural o enquadramento do direito real de laje como um direito real sobre coisa própria, sendo uma nova manifestação jurídica do direito de propriedade. Afinal, os referidos §§1º e 3º identificam a laje como uma unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, com as mesmas faculdades inerentes ao domínio de qualquer proprietário, quais sejam usar, gozar, dispor e reivindicar (CC, art. 1.228), apesar de o §3º ser omissivo quanto à faculdade de reivindicar. Ora, “como no sistema brasileiro só a propriedade imobiliária sujeita-se à matrícula (Lei 6.015/73, arts. 227 e 228), deduz-se que aquele dispositivo considera o direito de laje uma propriedade”<sup>88</sup>.

O direito real de laje é uma propriedade revestida de uma nova forma, que é diferente do modelo tradicional de propriedade predial, pois, de acordo com o §4º do art. 1.510-A do Código Civil, “a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas”. A propriedade predial tradicional atribui aos titulares das unidades imobiliárias uma fração ideal do solo, constituindo-se em condomínio edilício, ou seja, coexistem as propriedades individual e comum. Antes da regulamentação do direito real de laje, a única forma de haver mais de uma propriedade sobre o mesmo terreno estava consubstanciada na constituição de um condomínio edilício, justamente por conta dessa exigência de atribuição de fração ideal do solo a cada um. Não existia propriedade predial sem que houvesse participação na propriedade do solo.

Ocorre que a evolução da sociedade faz surgir novas demandas que não se encaixam nas formas positivadas pelo legislador. Em relação ao modelo tradicional oitocentista de propriedade predial, não é diferente, pois as atuais demandas da sociedade não se encaixam nesse modelo clássico. O Direito, por sua vez, deve acompanhar os avanços sociais, conformando-se às novas realidades, deixando de lado a perspectiva patrimonialista do direito de propriedade oitocentista para dar espaço a novas formas de propriedade que concretizem valores constitucionais, como os direitos fundamentais e sociais.

Por isso, o referido §4º do art. 1.510-A do Código Civil é cuidadoso ao aludir que a laje não é uma construção em condomínio edilício. Afinal, a realidade fática, percebida e instituída pelo legislador, demonstra que os titulares da construção-base e da laje não negociam nenhuma

---

<sup>88</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 07.

parte para titularizarem em comum. O titular da construção-base o é de sua edificação e de todo o resto do solo, enquanto a titularidade da laje se restringe apenas à sua respectiva edificação.

Em contrapartida, no condomínio edilício, coexistem a propriedade exclusiva e a propriedade comum, sendo que cada um titulariza, individualmente, a sua edificação e, ao mesmo tempo, todos titularizam as áreas comuns (propriedade comum) do terreno, como, por exemplo, o hall de entrada do prédio, o salão de festas, a área de recreação infantil, dentre outras.

Portanto, a laje não preenche os requisitos de constituição do condomínio edilício, porque não há propriedade comum. Sobre essa lição, Farias, Debs e Dias fazem importantes apontamentos, confirmando que o direito real de laje não se confunde com o condomínio

[...] não há como confundir-se a laje com a formação de uma edificação em condomínio edilício. Enquanto a laje não atribui fração ideal sobre o terreno ou demais áreas edificadas (art. 1.510, §4º, CC) e também não estende seus efeitos sobre as áreas não edificadas (art. 1.510, §1º - impedindo ao lajeário a alegação de complementação de seu direito em caso de futura edificação na construção original), o condomínio edilício cria uma complexa relação entre propriedade exclusiva e propriedade comum, muito mais densa que a firmada sobre o primeiro direito real. [...] Repise-se, a laje não se estabelece sobre um mix de propriedade comum e propriedade autônoma ou individual.<sup>89</sup>

O legislador, acertadamente, criou um modelo novo de propriedade, consubstanciado no direito real de laje – direito real sobre coisa própria – e essa interpretação do diploma normativo desse instituto é a mais adequada e responsável, tendo em vista que considera a realidade da vida social, que é a laje como instrumento de inclusão social e de promoção de direitos fundamentais e sociais, como o direito de propriedade e de moradia, além da realização da dignidade humana, sendo totalmente independente da construção original. As famílias que vivem na construção-base e na laje são distintas e merecem e precisam, igualmente, de segurança jurídica com o reconhecimento da propriedade de suas edificações com todos os efeitos que lhe são inerentes, como a perpetuidade, a possibilidade de utilização das tutelas petítórias, dentre outras.

---

<sup>89</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 34.

Reconhecer o direito real de laje como direito real sobre coisa alheia, como fazem alguns juristas, implicaria em permanecer na lógica patrimonialista oitocentista de propriedade predial, impedindo-se o acesso ao direito de propriedade, ao direito à moradia e a realização da dignidade humana, esvaziando toda a sua eficácia social e a sua razão de ser, porque os direitos reais sobre coisa alheia simplesmente não são propriedades, mas estão ligados a elas de forma subordinada, são temporários e, em regra, não podem fazer o uso de tutelas petitórias, apenas de tutelas possessórias. Sobre isso, Farias, Debs e Dias expressam:

[...] A título ilustrativo, a prevalecer a natureza de direito real sobre coisa alheia, não seria possível ao lajeário o uso de ações petitórias para a defesa de sua laje, que mereceria, exclusivamente, uma tutela possessória como meio de proteção. Distintamente, admitida a natureza de direito real sobre coisa própria, se lhe reconheceria (ao titular da laje) a tutela reivindicatória.<sup>90</sup>

As lajes são construções completamente independentes da construção-base. Como um lugar que serve de moradia independente para pessoas que não têm outro lugar para morar poderia receber uma qualificação jurídica que traz tanta insegurança jurídica a ponto de ser algo subordinado, temporário e insuscetível de reivindicação petitória? A lei 13.465/2017 seria em vão. Somente o enquadramento do direito de laje como um direito real sobre coisa própria o permite ser um instituto vocacionado “a ser instrumento de inclusão social e de realização da dignidade da pessoa humana”<sup>91</sup>.

Se a laje representa o acesso à propriedade e à moradia e a consequente realização da dignidade humana, não há compatibilidade entre ela e os direitos reais sobre coisa alheia. Não há como conceber que uma família terá dia certo para que sua laje seja extinta e que, diante de perda da sua posse sem os requisitos autorizadores das ações possessórias, ficaria a ver navios. A propriedade não tem duração, não é limitada e subordinada, logo o direito real de laje não pode ser também, pois é uma propriedade como outra qualquer, que convive com a construção-base e com possíveis outras lajes em uma nova perspectiva de propriedade, apenas despida de plenitude, pois não chega a constituir um condomínio edilício, já que não se adquire uma fração ideal do solo, distanciando-se do modelo clássico de propriedade predial. É como se a laje fosse uma casa única sobre um terreno, só que ela está na superfície inferior ou superior de uma outra construção no solo ou já em laje, completamente desvinculada desta.

<sup>90</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 48.

<sup>91</sup> Ibidem, p. 09.



É preciso abandonar a ideia de que só é possível haver um direito real sobre coisa própria e os demais gravitando ao seu redor somente na forma de direito real sobre coisa alheia, de modo limitado<sup>92</sup>. Assim, consegue-se dar eficácia jurídica e social à lei 13.465/2017, pois não são frustradas as expectativas e características próprias do instituto, desde o caráter de proteção do direito fundamental de acesso e permanência na propriedade até a própria dignidade humana das pessoas que residem em lajes.

O posicionamento a favor do enquadramento do direito real de laje no grupo dos direitos reais sobre coisa própria decorre de uma “compreensão constitucionalizada do Direito Civil, notadamente do direito de propriedade, vencendo a sua velha concepção monista e monolítica, pela qual, imperativamente, a propriedade precisaria estar atrelada ao solo”<sup>93</sup>.

Nesse sentido, o que está em questão é a redefinição do conceito de propriedade à luz do Direito Civil Constitucional, porque é este que permite que novas propriedades surjam pelo fato de que realizam a dignidade da pessoa humana. Como já dito antes, a sociedade passa por evoluções constantes, o que provoca um descompasso entre o legislado e o vivenciado. Portanto, um conceito jurídico oitocentista, estático e imutável de propriedade não atende mais às demandas atuais da sociedade, que se traduzem em formas diversificadas de apropriação econômica que, quando reconhecidas pelo Direito, realizam a dignidade humana.

Fazendo uma retrospectiva histórica da propriedade, é de se salientar, primeiramente, que esta é uma instituição natural, e não uma instituição legal ou convencional. Não se soube de nenhuma sociedade, até hoje, que ignorasse o direito de propriedade, pois este é inerente a qualquer ser humano e oferece segurança a sua aquisição<sup>94</sup>.

Segundamente, é imperioso pontuar que a propriedade, ao longo do tempo, passou por várias fases. Inicialmente, segundo Figueiredo e Figueiredo, não havia propriedade do solo:

[...] antes da era romana, o objeto da propriedade privada somente abrangia as coisas móveis de exclusivo uso pessoal, a exemplo dos utensílios de caça, pesca e vestuário. A propriedade do solo, nesse contexto, era coletiva e transitória. A população era

<sup>92</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018.

<sup>93</sup> Ibidem, p. 56.

<sup>94</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014.

dividida em tribos, isoladas, nômades, vivendo os homens, exclusivamente, da caça, da pesca e da colheita, não sendo um objetivo, pois, a apropriação do solo. Assim, nesse período o homem ainda não estava “preso” ao solo e a propriedade não tinha caráter perpétuo.<sup>95</sup>

Passado algum tempo, o homem passou a apropriar-se do solo, pois passou a ter habitação fixa, mas a propriedade do solo era coletiva, até que a sociedade romana inaugurou a propriedade individual e perpétua, segundo a qual cada coisa somente tem um dono, tendo essa concepção se difundido pelo mundo e influenciado os regimes feudais e capitalistas. Porém, na época feudal, a propriedade passa a ser desmembrada em domínio direto e domínio útil<sup>96</sup>.

Porém, com o advento da Revolução Francesa e o consequente implemento do Código de Napoleão, firmou-se o modelo antropológico napoleônico-pandectista de propriedade, segundo o qual a propriedade se restringe a coisas corpóreas e imóveis e que recepcionava a noção romana de propriedade individualista, unitária e absoluta. Figueiredo e Figueiredo confirmam o aludido:

[...] fora recepcionada a noção romana, excepcional sobre a propriedade, sendo firmada uma concepção extremamente individualista e unitária do instituto (absoluta), como comprova a redação do art. 544 do mencionado Código, para a qual a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos.<sup>97</sup>

Conforme referido acima, esse modelo napoleônico, com influência romana, de propriedade se deu devido à ideologia liberal e individualista da época (Revolução Francesa), que apregoava, segundo Farias e Rosenvald:

[...] a ideia do homem como portador de direitos inatos que devem ser garantidos pelo Estado. A primeira geração de direitos fundamentais consistiu em deveres de abstenção por parte do Estado, no sentido de preservar as liberdades individuais. Dentre os direitos naturais e inalienáveis da pessoa, o mais significativo era a propriedade. No modelo econômico liberal do *laissez faire*, a função estatal primordial era a de defender a segurança do cidadão e da sua propriedade. Os demais problemas sociais seriam solucionados pela “mão invisível” do mercado.<sup>98</sup>

<sup>95</sup> FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil. Direitos Reais**. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 99.

<sup>96</sup> Idem.

<sup>97</sup> Ibidem, p. 101.

<sup>98</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 222.

O período que antecedeu a Revolução Francesa foi marcado pelo autoritarismo do Antigo Regime, que oprimia e aniquilava os direitos e liberdades dos cidadãos. Por isso, a ideologia pós Revolução Francesa era individualista e liberal, pois o indivíduo, por muito tempo, não pôde exercer os seus mais básicos direitos de liberdade e igualdade, e a intervenção estatal representaria a ameaça dos direitos conquistados.

Assim, a propriedade, como um dos direitos fundamentais dessa primeira geração, sendo, inclusive, o mais importante, apresentava uma concepção extremamente individualista, absoluta e liberal, pois a prioridade, à época, era garantir que o Estado não usurpasse novamente os direitos e liberdades individuais. Logo, era exigida uma total postura de abstenção do Estado, a não ser que fosse para defendê-la.

Desse modo, o período após a Revolução Francesa foi o produtor do estilo clássico do direito de propriedade nos séculos XVIII e XIX. O contrato e a propriedade triunfaram como os dois grandes pilares do direito privado, posto que eram as expressões mais genuínas da liberdade humana<sup>99</sup>.

Foi justamente o Código de Napoleão que influenciou o legislador na elaboração do Código Civil de 1916, oitocentista. Como um diploma legislativo de influência liberal, caracterizou-se pelo excessivo patrimonialismo e individualismo. Em relação à propriedade, esta era entendida como absoluta (poder ilimitado do proprietário sobre a coisa) e reduzida a uma relação de poder do sujeito com uma coisa corpórea. Acertadamente, Tepedino certifica essas informações

O Código Civil de 1916, bem se sabe, é fruto da doutrina individualista e voluntarista que, consagrada pelo Código de Napoleão e incorporada pelas codificações posteriores, inspiram o legislador brasileiro quando, na virada do século, redigiu o nosso primeiro Código Civil. Àquela altura, o valor fundamental era o indivíduo. [...] Eis aí a filosofia do século XIX que marcou a elaboração do tecido normativo consubstanciado no Código Civil de 1916.<sup>100</sup>

Além disso, o Código Civil de 1916 era dotado de completude e, também, considerado a Constituição do direito privado, sendo o único estatuto que podia regular as relações privadas.

<sup>99</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014.

<sup>100</sup> TEPEDINO, Gustavo. Premissas Metodológicas para a Constitucionalização do Direito Civil. **Revista de Direito do Estado**. Ano 1. nº 2: 37-53. Abr/jun 2006, p. 38.

O direito público não poderia interferir nessas relações, havendo uma dicotomia entre direito público e privado<sup>101</sup>.

Porém, o dogma do Código Civil de 1916 como uma Constituição do direito privado foi sendo quebrado aos poucos, a partir de pouco tempo após a sua promulgação. Isso ocorreu porque foram criadas várias leis excepcionais para regular matérias não previstas pelo código. Timidamente, então, o Estado começa a intervir no direito privado. Mas, em um primeiro momento, quando a quantidade dessas leis era pequena, ainda se entendia o Código Civil como a Constituição do direito privado, mas, aos poucos, essas leis se proliferaram de tal forma que o império do Código Civil já estava comprometido.

Somando-se às inúmeras leis especiais promulgadas para regular matérias sobre as quais o código civil era omissivo por causa da evolução econômica da sociedade, surgiram as Constituições do pós-guerra e, finalmente, a Constituição Federal de 1988, nossa atual Constituição, que consolidaram, definitivamente, a extinção do entendimento de que o Código Civil era a Constituição do direito privado, pois são definidos deveres sociais a serem implementados pelo Estado (legislador e intérprete das normas), inclusive, nas relações patrimoniais de direito privado. É inaugurado, portanto, o Direito Civil-Constitucional.

O referido Código Civil não definia o conceito do direito de propriedade, apenas apontava os poderes inerentes à ele, no art. 524: “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. Isso significa que a propriedade tradicional do Código Civil oitocentista era uma só: a propriedade do bem de raiz, pois as faculdades do domínio se referem, somente, à ele. Em relação à propriedade predial, somente podia existir caso houvesse participação em porção ideal do solo, ou seja, na forma de condomínio. Sequer essa propriedade era dotada de funcionalização.

Contudo, como dito, a Constituição Federal de 1988 impôs deveres sociais ao legislador e ao intérprete do Código Civil e das legislações especiais, além de limitar a autonomia privada, com o fim de realizar a dignidade da pessoa humana e outros valores fundamentais do texto constitucional. Logo, percebe-se a derrocada da antiga dicotomia entre direito público e privado

---

<sup>101</sup> TEPEDINO, Gustavo. Premissas Metodológicas para a Constitucionalização do Direito Civil. **Revista de Direito do Estado**. Ano 1. nº 2: 37-53. Abr/jun 2006.

e o começo da interpenetração dos dois ramos devido à obrigatoriedade de a legislação infraconstitucional civil se guiar pelos valores contidos na Constituição da República.

Começa-se a traçar, no Código Civil, um perfil menos egoístico e passa-se a imprimir valores existenciais da Constituição em institutos por ele regulados, rompendo com a prevalência das situações patrimoniais que ferirem valores constitucionais. O foco deixa de ser o indivíduo para ser o solidarismo e a justiça social, dessa forma reduzindo desigualdades.

Em outras palavras, os civilistas têm “o dever inadiável de compatibilizar o Código Civil e a legislação especial ao texto constitucional”<sup>102</sup>. Todas as leis que serão promulgadas deverão ser feitas respeitando os valores constitucionais, assim como o próprio Código Civil e as leis especiais já existentes devem ser reinterpretados para que sejam utilizados em conformidade com esses valores. Para alcançar esse fim, o legislador, por exemplo, começa a se valer de cláusulas gerais, que podem gerar interpretações adaptáveis às transformações sociais, convencido que está de sua incapacidade de regular todas as situações sociais que realizam valores constitucionais<sup>103</sup>.

De acordo com Tepedino, o sucesso dessa nova perspectiva do direito civil demanda a superação de certos preconceitos, pois:

[...] O civilista, em regra, imagina como destinatário do texto constitucional o legislador ordinário, fixando os limites da reserva legal, de tal sorte que não se sente diretamente vinculado aos preceitos constitucionais, com os quais só se preocuparia nas hipóteses – patológicas e extremas – de controle de constitucionalidade. Tal preconceito o faz refém do legislador ordinário, sem cuja atuação não poderia reinterpretar e visitar os institutos do direito privado, mesmo quando expressamente mencionados, tutelados e redimensionados pela Constituição.<sup>104</sup>

O que se quer dizer é que institutos do direito civil passam a sofrer uma releitura à luz da Constituição, e não apenas o legislador ordinário está vinculado à Constituição, de modo que “bases seculares [...] foram (re)visitadas e (re)analisadas diante das necessidades de um mundo

---

<sup>102</sup> TEPEDINO, Gustavo. Premissas Metodológicas para a Constitucionalização do Direito Civil. **Revista de Direito do Estado**. Ano 1. nº 2: 37-53. Abr/jun 2006, p. 01.

<sup>103</sup> Idem.

<sup>104</sup> Ibidem, p. 50.

aberto, plural e multifacetado, com o propósito de que o sistema jurídico consiga efetivar a proteção da pessoa humana e de sua dignidade”<sup>105</sup>.

Dessa forma, a propriedade sofre essa releitura civil-constitucional e passa a não ser mais absoluta, encontrando limites na sua função social, ou seja, o direito de propriedade só é tutelado quando cumpre as suas finalidades sociais e econômicas. Na verdade, as Constituições de 1946 e de 1967 já falavam sobre a função social da propriedade, denotando os primeiros passos da constitucionalização do direito civil. Porém, ela era concebida como um princípio da ordem econômica e social. Na Carta Maior de 1988, a matéria está no âmbito dos direitos e garantias fundamentais<sup>106</sup>.

O novo Código Civil, de 2002, apesar de ter sido promulgado após a Constituição de 1988, reproduz a mesma ideia de propriedade do Código Civil de 1916, qual seja descritiva dos poderes dominiais de usar, gozar, dispor e reivindicar, em seu art. 1.228: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Mais uma vez, o conceito de propriedade não foi definido e a mera descrição das faculdades dominiais leva à dedução de que só existe um tipo de propriedade, a do bem de raiz. E, quanto à propriedade predial, esta ainda pressupunha a participação no solo.

Porém, como já referido anteriormente, “o conceito civilístico de propriedade já não corresponde àquilo que pretende o projeto constitucional”<sup>107</sup>. A sociedade evolui e, com isso, novas formas de apropriação econômica surgem, diferentes da propriedade tradicional tutelada pelo Código Civil. Isso acontece porque a propriedade é fruto da cultura. Esse é o outro corolário da releitura do direito de propriedade à luz do Direito Civil-Constitucional.

Não somente o bem de raiz é propriedade, mas também as riquezas imateriais, originadas pelo processo tecnológico, como ações, patentes, marcas, entre outras. Outrossim, em relação à propriedade predial, esta não mais deve estar ligada ao solo, pois, com a evolução da

---

<sup>105</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 58.

<sup>106</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. 3ª edição revista e atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

<sup>107</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 229.

sociedade, surgiu o direito de laje, que é uma situação fática realizadora da dignidade humana que não tem participação na propriedade do solo e assim foi regulado pela lei 13.465/2017.

Todas essas novas formas de apropriação realizam a dignidade da pessoa humana e devem ser consideradas novas formas de propriedade como resultado da releitura desse instituto patrimonial à luz da Constituição. Deve-se primar pela ampliação do conceito de propriedade. Brilhantemente, Farias e Rosenvald relatam:

Portanto, situada a propriedade como relação jurídica complexa, melhor falarmos em propriedades do que em um direito de propriedade ordinário. O vocábulo propriedades captura a pluralidade de manifestações do fenômeno jurídico, enquanto o termo propriedade é circunscrito à ideia física do bem de raiz.<sup>108</sup>

A propriedade é um direito subjetivo patrimonial e fundamental que deve estar informado por valores fundamentais da Lei Maior e é prevista no art. 5º, XXII da Constituição Federal. O motivo pelo qual o legislador elevou a propriedade a nível de direito fundamental é muito simples: a propriedade é o instrumento pelo qual se exerce o direito de moradia e se desenvolve a personalidade humana. Brandelli bem explica a importância da propriedade para o desenvolvimento da personalidade do indivíduo:

[...] deve o direito reconhecer a importância que tem o direito de propriedade para o ser humano, para o seu desenvolvimento. Tome-se, exemplificativamente, o desenvolvimento cultural do ser humano, o qual não seria possível, nos moldes que conhecemos, sem a adequada tutela à propriedade, eis que, como facilmente percebe-se, a casa, a escola, a universidade e a biblioteca estão ancoradas sobre um direito de propriedade.<sup>109</sup>

Portanto, é conclusivo que o direito real de laje reúne todos os requisitos para ser considerado uma nova manifestação jurídica do direito de propriedade: é uma situação fática de nova apropriação econômica onde são exercidas as mesmas faculdades do domínio que qualquer propriedade exerce, servindo de moradia e, consequentemente, sendo o local onde seus moradores desenvolvem sua personalidade humana.

<sup>108</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 231.

<sup>109</sup> BRANDELLI, Leonardo. **A função econômica e social do registro de imóveis**. In BRANDELLI, Leonardo (coord.), *Direito civil e registro de imóveis*. São Paulo: Método, 2007, p. 197.

E, apesar de não se encaixar no modelo clássico de propriedade predial, por todas as suas características, por realizar a dignidade humana e permitir o acesso à propriedade e à moradia, o Direito Civil-Constitucional permite que o direito real de laje seja um novo tipo de propriedade porque admite que esta seja reinterpretada de modo viabilizar o reconhecimento de novos tipos de propriedade em novas apropriações econômicas que realizam valores existenciais impostos pela Constituição.

Por conseguinte, imprime-se eficácia social e jurídica à lei, posto que esse entendimento vai de encontro às reais práticas sociais e gera a desejada inclusão social pelos moradores da laje, diminuindo os índices de desigualdade social por possibilitar o acesso à propriedade, à moradia e a outros direitos da cidadania deles decorrentes, que compõem o mínimo existencial. Muitas pessoas economicamente vulneráveis e moradoras de favelas terão um pouco mais de dignidade, o que antes era obstado por causa do conceito estático oitocentista de propriedade predial.

Farias e Rosenvald fazem um importante esclarecimento acerca da contribuição do reconhecimento de novas titularidades para a realização da justiça social e do acesso ao mínimo existencial:

A propriedade privada só será plenamente realizada quando forem retiradas as travas que impedem os cidadãos de segunda categoria possam ingressar no sistema jurídico de reconhecimento de titularidades. A integração social pela via da universalização da titulação pode simbolizar uma saída digna de programas assistenciais, calcados na viabilização do mínimo orgânico, para o ingresso no plano do mínimo existencial.<sup>110</sup>

O entendimento de que o direito real de laje é um direito real sobre coisa alheia implica no imediato comprometimento da realização da dignidade humana, do direito à propriedade e do direito de moradia. Dessa forma, os moradores da laje continuariam no limbo da desigualdade social, posto que ela continuaria sendo instrumento limitado, subordinado e precário como o era antes de sua positivação. Esse é o entendimento mais consentâneo com a linha atual do Direito Civil, que entende que a evolução da sociedade, com novas formas de apropriação econômica, tem que ser internalizada pelo direito privado quando realiza princípios e valores fundamentais do ordenamento.

---

<sup>110</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 248.



Como consectário lógico da opção pela natureza jurídica da laje de direito real sobre coisa própria (propriedade), está a necessidade de se respeitar, como em qualquer outra propriedade, a sua função social. Esta está presente no fato de que a laje serve à concreção do direito fundamental de moradia (função socioeconômica), mas, além disso, deve, também, obedecer as posturas edilícias e urbanísticas (arts. 1.510-A, §5º e 1.510-B, caput, do Código Civil) municipais e preservar o meio ambiente (art. 1.228, §1º do Código Civil) – função ambiental<sup>111</sup>.

Assim sendo, o lajeário deverá dar função social à sua laje, explorando-a para moradia ou outra finalidade socioeconômica e observando deveres urbanísticos, ambientais, edilícios e de segurança. Caso contrário, a laje ficará sujeita à desapropriação, à edificação compulsória ou à aplicação de IPTU progressivo.

Apesar de todo o exposto, ainda há juristas que defendem que a laje é um direito real sobre coisa alheia, a exemplo de Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, Pablo Stolze, Patrícia Fonseca Carlos Magno de Oliveira e Sílvia Elena Barreto Saborita.

Aqueles que entendem por ser o direito real de laje um direito real sobre coisa alheia o fazem porque o consideram uma espécie de superfície, a superfície por sobrelevação ou superfície de segundo grau, já que laje e superfície partem do pressuposto da “cisão da propriedade em duas, como consequência da construção [...] em terreno alheio”<sup>112</sup>. A superfície por sobrelevação será explicada mais adiante.

Logo no art. 1.510-A do Código Civil o legislador se reporta à expressão “superfície superior ou inferior de sua construção”. Observe:

Art. 1.510-A do Código Civil: “o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”.<sup>113</sup>

<sup>111</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilística*, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018.

<sup>112</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. *Civilística*. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 03.

<sup>113</sup> BRASIL. **Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 – Institui o Código Civil**. DOU de 11.1.2002. Planalto, online.

Porém, a escolha do legislador pelo uso da palavra “superfície”, de acordo com Farias, Debs e Dias:

[...] decorreu de uma escolha linguística do legislador, não havendo qualquer correlação ou direcionamento ao “direito real de superfície”, disciplinado no Código Civil como uma das categorias de direitos reais sobre a coisa alheia de gozo ou fruição. Até mesmo porque se se tratasse de um desdobramento do direito de superfície, sob o ponto de vista topológico e em respeito à boa técnica normativa, o direito de laje teria sido, naturalmente, inserido no capítulo dedicado ao direito de superfície, explicitando a sua gênese de um tipo de propriedade superficiária.<sup>114</sup>

Para a melhor compreensão da diferenciação entre o direito real de superfície e o direito real de laje, serão explicadas a superfície em sua forma original, a superfície por cisão e a superfície por sobrelevação ou superfície de segundo grau.

Começando a explanação pelo direito de superfície em sua forma original, este foi introduzido no ordenamento jurídico pátrio, pela primeira vez, no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e, posteriormente, no Código Civil, sendo um direito real (art. 1.225, II, CC). O tratamento jurídico do direito de superfície, no Código Civil, está nos arts. 1.369 a 1.377.

Conforme orientação do Enunciado nº 93 da I Jornada de Direito de Civil do Conselho da Justiça Federal, as normas sobre o direito de superfície do Estatuto da Cidade não foram revogadas pelo Código Civil quando da sua regulação por ele. Portanto, os dois diplomas normativos conviverão, cada qual com uma incidência de aplicação específica.

Enunciado nº 93 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “As normas previstas no Código Civil sobre direito de superfície não revogam as relativas a direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) por ser instrumento de política de desenvolvimento urbano.”<sup>115</sup>

Para regular o direito de superfície, o Código Civil vai ser aplicado quando o interesse na instituição da superfície for privado e o Estatuto da Cidade vai ser aplicado quando ele “for concedido para fins de regularização da função social da cidade, com a implementação de equipamentos urbanos reclamados pela coletividade, e sem a necessidade de dispêndio de recursos públicos”<sup>116</sup>. Logo, uma das diferenças entre o direito de superfície do Código Civil

<sup>114</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 39.

<sup>115</sup> CJF, Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 93**. Brasília, 2002, online.

<sup>116</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 539.

para o direito de superfície do Estatuto da Cidade é justamente o âmbito de aplicação de cada um deles.

Maria Helena Diniz, com maestria, define o conceito do direito real de superfície:

É a superfície, portanto, o direito real pelo qual o proprietário concede, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, a outrem, o direito de construir, ou plantar em seu terreno urbano ou rural, mediante escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.<sup>117</sup>

O referido conceito engloba o direito de superfície do Código Civil e do Estatuto da Cidade, onde se percebe a segunda diferença entre a superfície da lei geral e da lei especial, qual seja o tempo de duração. A superfície do Código Civil tem o tempo de duração determinado, ao contrário da superfície do Estatuto da Cidade, que pode ter um tempo de duração determinado ou indeterminado.

Nessa toada, o direito de superfície nada mais é que um terceiro realizar uma construção ou uma plantação na propriedade de outrem e o consequente efeito é a cisão da propriedade ali existente em duas: a primeira é a propriedade do solo, de titularidade do proprietário original, e a segunda é a propriedade da acessão, de titularidade do terceiro superficiário, sendo que esta é resolúvel, ou seja, com o advento do fim da superfície, a propriedade da acessão se incorpora ao solo, passando a ser do proprietário do solo.

Em regra, tudo que é plantado ou construído no solo é de propriedade do dono do solo, pelo princípio da gravitação jurídica e pela regra do *superficies solo cedit* (art. 1.255 do Código Civil). Porém, na superfície, estão excepcionadas essas regras, pois a construção ou a plantação em solo alheio não pertence ao dono do solo, mas somente a quem a construiu ou plantou.

A natureza jurídica do direito real de superfície é peculiar aos demais direitos reais sobre coisa alheia, isso porque ele contém uma dualidade, se caracterizando como um direito real sobre coisa alheia de uso e fruição que dá origem a uma propriedade, mas uma propriedade resolúvel. Sobre isso, Farias e Rosendal bem esclarecem:

---

<sup>117</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Direito das Coisas. 26ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011, p. 390.

Seria o direito real de superfície uma verdadeira propriedade ou um direito real sobre coisa alheia? A resposta é: ambos. O direito de superfície é um direito real sobre coisa alheia (lote ou gleba), pois sua formação resulta de uma concessão do titular da propriedade para fins de futura edificação (sobre ou sob o solo) ou plantação, que, quando concretizada pelo superficiário (concessionário), converterá o direito inicialmente incorpóreo em um bem materialmente autônomo à propriedade do solo do concedente.<sup>118</sup>

Diante do conceito de superfície supracitado, é possível indagar onde exatamente pode ser erigida a propriedade superficiária no terreno alheio. O Estatuto da Cidade, quando tratou do tema pela primeira vez, definiu o direito de superfície no §1º do art. 21: “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística”<sup>119</sup>.

Portanto, em um primeiro momento, o Estatuto da Cidade delineou que a propriedade superficiária pode ser empreendida sobre o solo, no subsolo ou no espaço aéreo relativo ao terreno.

Em contrapartida, o Código Civil foi omissivo quanto à possibilidade de utilização do espaço aéreo e, em relação ao subsolo, o parágrafo único do art. 1.369 aduz que só é possível obra no subsolo se for inerente ao objeto da concessão. “Percebe-se, portanto, certa polêmica sobre o assunto”<sup>120</sup>, mas o entendimento predominante é que, “quanto ao uso do subsolo e espaço aéreo correspondente, tem-se como factível, segundo critério da utilidade, na forma estabelecida em contrato e consoante a legislação urbanística”<sup>121</sup>.

No mesmo sentido, aponta o enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal<sup>122</sup>, cuja justificativa para edição “é conferir a máxima eficácia possível ao direito de superfície previsto no Código Civil e no Estatuto da Cidade, transformando-o em importante instrumento de aproveitamento da propriedade imóvel”<sup>123</sup>.

<sup>118</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 529.

<sup>119</sup> BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001**. DOU de 11.7.2001. Planalto, online.

<sup>120</sup> FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil. Direitos Reais**. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 288.

<sup>121</sup> Idem.

<sup>122</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 568**. Brasília, 2013, online.

<sup>123</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. Revista Brasileira de Políticas Públicas. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 131.

Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil Conselho da Justiça Federal: “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística”.<sup>124</sup>

O foco, aqui, é a superfície em forma de construção porque é esta que se aproxima do direito real de laje, que é uma construção, e não uma plantação. Ambos são uma construção de terceiro em terreno alheio que, em exceção à regra superfícies solo cedit e ao princípio da gravitação jurídica, inaugura uma propriedade independente e separada da propriedade do solo, fazendo coexistir essas duas propriedades no mesmo terreno. Contudo, não se pode confundir o direito real de laje com o direito real de superfície.

Em primeiro lugar, caso o direito real de laje fosse uma espécie de superfície, o legislador teria feito sua inserção no título que abriga a normatização da superfície.

Em segundo lugar, a disciplina normativa do direito de superfície em sua forma original abarcaria a laje em infrapartição (no subsolo), mas não a laje no espaço aéreo de um imóvel construído, pois, observando-se o §1º do art. 21 do Estatuto da Cidade, a menção é para o espaço aéreo relativo ao terreno, e não o relativo à superfície de uma construção dentro do terreno. Farias e Rosenvald, com maestria, explicam:

[...] a intenção do legislador não era a de possibilitar a cessão da superfície do imóvel já construído, já que a utilização do espaço aéreo se direcionava unicamente ao terreno (“espaço aéreo relativo ao terreno”), deixando de lado uma série de situações específicas, como a laje. Note-se, por outro lado, que a cessão do subsolo estava contemplada, viabilizando o reconhecimento das lajes em infrapartição. [...] não havia espaço, não sem contrariar o dispositivo legal, para que se reconhecesse a cessão do espaço aéreo da laje como uma forma de direito de superfície. Alternativa que se tinha era a formação de uma relação contratual entre o superficiário e o sobrelevatário como meio de se criar alguma segurança jurídica para o caso.<sup>125</sup>

Todavia, por conta dessa proximidade entre os institutos, enquanto não havia a regulamentação da laje, muitos juristas a encaravam como um direito real de superfície, mas uma espécie de superfície de segundo grau ou superfície por sobrelevação, que não tem tratamento jurídico no ordenamento nacional, mas tem no direito comparado, a exemplo do direito francês, do direito suíço e do direito português.

<sup>124</sup> CJP, Conselho de Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 568**. Brasília, 2013, online.

<sup>125</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 637-638.

Mas, diante da omissão normativa, na tentativa de enquadrar aquela situação fática, foi editado o Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal<sup>126</sup> para reconhecer o direito de sobrelevação. Além disso, também foi criado o enunciado nº 18 da I Jornada de Direito de Família pela Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, que reconhecia a existência do direito de laje no panorama urbanístico nacional.

Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística”.<sup>127</sup>

Enunciado nº 18 da I Jornada de Direito de Família: nos termos do regime de bens aplicável, admite-se, em nível obrigacional, a comunicabilidade do direito sobre a construção realizada no curso do casamento ou da união estável – acessão artificial socialmente conhecida como ‘direito sobre a laje’ –, subordinando-se, todavia, a eficácia real da partilha ao regular registro no Cartório de Imóveis, a cargo das próprias partes, mediante recolhimento das taxas ou emolumentos e tributos devidos.”<sup>128</sup>

Apesar dos esforços empreendidos doutrinariamente, o direito de laje necessitava de um regramento jurídico, até que, enfim, como visto, sobreveio a lei 13.465/17 desempenhando esse papel. Porém, determinados juristas continuam a adotar o entendimento de que o direito real de laje é um direito real sobre coisa alheia, uma espécie de superfície (superfície por sobrelevação ou superfície de segundo grau), mesmo após a positivação do direito real de laje.

Segundo Albuquerque Júnior, “o direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação”<sup>129</sup>.

No mesmo sentido, Oliveira relata que “a nomenclatura “laje” não foi a mais técnica, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro, etc.), que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação”<sup>130</sup>.

<sup>126</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 568**. Brasília, 2013, online.

<sup>127</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 568**. Brasília, 2013, online.

<sup>128</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil**. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília: CJF, 2012, p. 257

<sup>129</sup> ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Conjur, Revista Consultor Jurídico**, 2017, online.

<sup>130</sup> OLIVEIRA, C. E. E. de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, DE 2017: Nova Lei, Nova hermenêutica**. (Texto para Discussão nº 238). Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017, p. 05.

Pablo Stolze também compartilha da mesma posição, como é perceptível a seguir:

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, conferindo-lhe acesso independente, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nesta unidade autônoma. Não se tratando, em verdade, de transferência de “propriedade” – que abrangeria, obviamente, o solo –, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, ou seja, sobre a laje. Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia – com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde –, limitando à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original, de propriedade de outrem.<sup>131</sup>

A única semelhança entre o direito real de laje e a superfície por sobrelevação é que ambas são construções erigidas sobre uma construção preexistente. De resto, há nítidas diferenças. A sobrelevação é definida como um segundo direito de superfície (subsuperfície) constituído no espaço aéreo de uma construção que já é um direito de superfície, ou seja, não admite construção no subsolo da construção superficiária, ao contrário da laje.

Rodrigo Mazzei explica, de forma clara, a sobrelevação e a figura da subsuperfície surgida em sua decorrência:

[...] o concessionário pode não gozar pessoalmente, no todo ou em parte, o escopo da concessão, passando tal posição para terceiro – na qualidade de subsuperficiário – os direitos inerentes ao pacto. Esta postura perante o terceiro se dará sem, contudo, dar cabo da relação que possui com o proprietário. Não se amplia, nessa situação, o objeto da concessão firmada entre proprietário e concessionário, mantendo-se, inclusive, o vínculo subjetivo entre estes, pois o último continuará obrigado em relação ao primeiro. Haverá, em síntese, a ampliação subjetiva das relações do superficiário, que terá vínculo com o proprietário e com o subsuperficiário, que terá vínculo com o proprietário e com o subsuperficiário, ainda que, ordinariamente, estes últimos não tenham relação direta contratual entre eles.<sup>132</sup>

De fato, a importação desse instituto da sobrelevação do direito comparado para enquadrar o direito de laje nacional, por alguns estudiosos do direito, foi dotada de logicidade, pois, conforme o que já foi dito, o direito de superfície comum do Estatuto da Cidade não admite a construção somente no espaço aéreo relativo a uma construção do terreno, mas sim no espaço aéreo relativo a todo o terreno.

<sup>131</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navegandi**, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017, online.

<sup>132</sup> MAZZEI, Rodrigo. **Direito de Superfície**. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 348.

A sobrelevação foi admitida como solução justamente porque a pobre redação do Código Civil “acabava por viabilizar a cessão de superfície em sobrelevação, visto determinar que o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, não dispondo que a edificação deveria estar vinculada ao espaço aéreo direto do terreno, mas sim que era possível edificar em seu terreno (não havendo qualquer relação direta obrigatória)”<sup>133</sup>.

Porém, conforme advertem Farias, Debs e Dias, não se pode confundir o direito real de laje com o direito de superfície por sobrelevação:

[...] uma vez que a concessão de uma laje pelo lajeário, em que pese tenha necessidade de outorga dos demais lajeários e proprietários da construção-base, é direito autônomo em relação à laje pré-constituída. Não há, assim, uma sublaje, ou seja, não há uma laje em segundo grau, mas sim, a possibilidade de novas lajes, sempre em respeito aos regramentos de postura e edificação.<sup>134</sup>

É bastante claro, então, que a laje é marcada por autonomia e independência em relação à construção-base e às outras lajes, apesar de ser necessária a autorização dos proprietários da construção-base e das outras lajes existentes para que se tenha uma nova laje. O mesmo não ocorre com a subsuperfície, que mantém o caráter de subordinação à primeira propriedade superficiária, inerente aos direitos reais sobre coisa alheia, inclusive sendo “necessariamente transitória, pois está afeta ao contrato de superfície, que é sempre temporário”<sup>135</sup>, enquanto a laje é perpétua.

Ademais, como espécie do gênero direito real de superfície, a superfície de segundo grau ou superfície por sobrelevação compartilha das mesmas características inerentes ao gênero. Portanto, as diferenças e as semelhanças entre o direito real de laje e o direito real de superfície feitas a seguir compreendem qualquer espécie do direito real de superfície.

Primeiramente, há de se destacar que a superfície e a laje são direitos reais, insertos no rol *numerus clausus* do art. 1.225 do Código Civil, estando nos incisos II e XIII, respectivamente.

<sup>133</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 638.

<sup>134</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 43.

<sup>135</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 06.



Além disso, tanto no direito real de laje quanto no direito real de superfície há “o completo afastamento do princípio da gravitação jurídica, de modo que a titularidade do solo não implicará a titularidade da nova construção, nem o contrário, a titularidade do solo não implicará a titularidade de fração ideal do solo”<sup>136</sup>. Há a suspensão da regra *superfícies solo cedit*, surgindo dois direitos reais diferentes (arts. 1.369 e 1.510-A do Código Civil e art. 21 do Estatuto da Cidade), duas propriedades que coexistirão no mesmo terreno.

Uma segunda semelhança é que “ambos podem abranger o direito de utilizar o subsolo ou o espaço aéreo, admitindo o direito de sobrelevação, nos termos da legislação urbanística (art. 1.510-A do Código Civil e §1º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 c/c Enunciado 568 da VI Jornada de Direito Civil)”<sup>137</sup>.

A concessão da superfície poderá ser gratuita ou onerosa, assim como a concessão da laje (arts. 1.370 e 1.510-A do Código Civil e §2º do art. 21 da Lei 10.257/2001 ou Estatuto da Cidade); ambas são propriedades que poderão fazer o uso de tutelas possessórias e petitórias; no direito real de laje e no direito real de superfície podem ser constituídos ônus reais, como hipoteca, usufruto e propriedade fiduciária (§3º do art. 1.510-A do Código Civil e Enunciado nº 249 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal); a responsabilidade patrimonial pelas dívidas do superficiário e do lajeário é restrita à propriedade superficiária e à propriedade da laje, respectivamente (arts. 791 e 799, VI e X do CPC, art. 1.510-A, §2º do Código Civil e art. 21, §3º da lei 10.257/2001).

O direito real de superfície é um pouco peculiar, isso porque é um direito real sobre coisa alheia, diga-se de passagem, diferenciado. A superfície tem natureza jurídica dúplice, na verdade, sendo um direito real sobre coisa alheia que origina uma propriedade resolúvel, conforme já mencionado. Logo, coexistem propriedades autônomas, uma nua e a outra resolúvel, sendo possível o uso de tutelas possessórias e petitórias sobre a propriedade superficiária, diferentemente dos demais direitos reais sobre coisa alheia, que incidem sobre

<sup>136</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 03.

<sup>137</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registros do Direito Real de Laje. Revista Brasileira de Políticas Públicas. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 134.

uma propriedade alheia e resultam do desdobramento de seus poderes dominiais e, portanto, não podem fazer uso de tutelas petitórias.

Desse modo, impende ressaltar que, se a laje for reconhecida como uma espécie de direito real de superfície, terá o bônus de ser possível ao seu titular a opção de valer-se de ação reivindicatória em caso de ser privado, injustamente, de sua posse. Porém, as demais características dos direitos reais sobre coisa alheia permanecem no direito real de superfície, como a subordinação (no sentido de possibilidade de extinção) e a transitoriedade, razão pela qual é inadmissível o enquadramento do direito real de laje em tal categoria, por ser incompatível com a “situação existente no panorama urbanístico brasileiro”<sup>138</sup>, que é da laje independente e desatrelada da propriedade da construção original.

Assim como o direito real de superfície, o direito real de laje é transmissível a terceiros, seja por negócio jurídico bilateral ou unilateral (testamento), seja por sucessão (saisine). Por fim, em caso de alienação dos direitos de superfície e de laje “(propriedade sobre o terreno ou direito de superfície; e laje), haverá direito de preferência, em igualdade de condições”<sup>139</sup>. É o que preceituam os arts. 1.373 e 1.510-D do Código Civil e o art. 22 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Passando às diferenças, inicialmente, a laje é um direito real sobre coisa própria, ao passo que a superfície é um direito real sobre coisa alheia, apesar de que esta não é um direito real tradicional de fruição, como o usufruto, pois “não há um desdobramento dos poderes dominiais, e sim a criação de propriedades autônomas”<sup>140</sup>. Como consequência dessas classificações, alcança-se a principal diferença entre os dois institutos, qual seja o tempo de duração.

Como direito real sobre coisa própria, a laje é autônoma e independente da construção-base e, portanto, não tem prazo de duração, é perpétua, pois é propriedade plena. A superfície, entretanto, não goza da mesma particularidade, sendo, ao contrário, temporária, pois nenhum

<sup>138</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 54.

<sup>139</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 134.

<sup>140</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 527.

direito real sobre coisa alheia pode ser perpétuo. A propriedade da superfície é resolúvel e limitada, subordinada à propriedade do solo. No caso da superfície do Código Civil, que é concedida por tempo determinado, com o advento do termo, a propriedade superficiária é transferida ao patrimônio do proprietário do solo, findando a suspensão do princípio da gravitação jurídica (art. 1.375 do Código Civil)<sup>141</sup>.

A superfície do Estatuto da Cidade pode ser estipulada por prazo indeterminado, conforme o caput do seu art. 21, porém, mesmo no caso dessa estipulação, o direito de superfície permanece sendo limitado e transitório, pois o proprietário do solo pode, a qualquer momento, promover a resilição unilateral do contrato com o superficiário, desde que não seja antes do transcurso de prazo compatível com os investimentos realizados, nos moldes do art. 473 do Código Civil. Assim, a propriedade superficiária irá se unificar à propriedade do solo (art. 24 da Lei 10.257/2001).

O direito real de laje, ao contrário disso tudo, é perpétuo, como já dito. Conforme preceituam Carmona e Oliveira:

Não há que se falar em resolução unilateral do direito ou em cálculo de “tempo compatível com os investimentos efetuados”, na medida em que se transfere a propriedade plena da laje, mediante direito autônomo e perene, admitindo-se, apenas, discussões relacionadas ao desfazimento do ajuste em havendo hipótese de inadimplemento (ex.: não pagamento do preço estipulado para a laje).<sup>142</sup>

Outro ponto é que o contrato de superfície deve ser estipulado na forma de escritura pública e deve ser registrado na matrícula do imóvel sobre o qual será constituído o direito de superfície, ou seja, o negócio jurídico é solene, independentemente do valor do imóvel (art. 1.369 do Código Civil, art. 21 da lei 10.257/2001 e art. 167, I, item 39 da Lei 6.015/73). A sua extinção também deve ser averbada na matrícula do imóvel do proprietário-concedente (art. 167, II, item 20 da Lei 6.015/73 e art. 24, §2º da Lei 10.257/2001).

Em contrapartida, o direito real de laje enseja matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis (§3º do art. 1.510-A do Código Civil) e o negócio jurídico que o constitui só deverá

<sup>141</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014.

<sup>142</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 135.

ser por escritura pública caso o valor da laje ultrapasse trinta salários mínimos (art. 108 do Código Civil). A exigência de matrícula própria para a laje decorre da sua perpetuidade.

Além disso, o direito real de laje foi criado com vistas a promover a regularização fundiária e concretizar o acesso à moradia, enquanto o direito real de superfície se limita a outro propósito, qual seja o de estimular a economia e a construção civil, a despeito de acabar viabilizando o direito de moradia também<sup>143</sup>; a laje pressupõe uma construção existente, a construção-base, e não pode fazer o uso do solo (art. 1.510-A do Código Civil), ao passo que a superfície pode ser formada em um terreno sem nenhuma construção, utilizando-se do solo (art. 21, §1º da lei 10.257/2001 e art. 1.369 do Código Civil).

O direito real de superfície civil estabelece que o superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre todo o imóvel (art. 1.371 do Código Civil), mas com a possibilidade de as partes, no exercício de sua autonomia privada, deliberarem sobre quem irá pagar esses encargos e tributos (enunciado nº 94 da I Jornada de Direito Civil e enunciado nº 321 da IV Jornada de Direito Civil). Mas no direito real de laje, a responsabilidade por seus encargos e tributos é bem definida na lei como sendo apenas do titular da laje (§2º do art. 1.510-A do Código Civil).

Enunciado nº 94 da I Jornada de Direito Civil: “As partes têm plena liberdade para deliberar, no contrato respectivo, sobre o rateio dos encargos e tributos que incidirão sobre a área objeto da concessão do direito de superfície”.<sup>144</sup>

Enunciado nº 321 da IV Jornada de Direito Civil: “Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel”.<sup>145</sup>

Em relação ao direito de superfície urbanístico, o §3º do art. 21 da lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) determina que o superficiário é responsável pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária e por parte dos encargos e tributos que incidirem sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, correspondendo à proporção de sua ocupação efetiva, salvo disposição em contrário do contrato respectivo. Tal regra é

<sup>143</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilística*, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018.

<sup>144</sup> CJP, Conselho de Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 94**. Brasília, 2002, online.

<sup>145</sup> CJP, Conselho de Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 321**. Brasília, 2013, online.

incompatível com o direito real de laje, pois este se constitui em uma unidade imobiliária autônoma, completamente independente da construção-base e, portanto, suporta os encargos e tributos relativos somente à sua própria edificação (§2º do art. 1.510-A do Código Civil).

É importante pontuar, também, que o direito real de laje admite lajes sucessivas, ou seja, sobrelajes (§6º do art. 1.510-A do Código Civil), o que não ocorre em relação ao direito real de superfície, apesar de parte da doutrina defender a possibilidade de concessão dos vários planos da construção, no âmbito da superfície<sup>146</sup>.

Por último, tem-se que a superfície civil pode ser extinta pelo advento de seu termo, conforme já dito, ou antes do termo final quando o superficiário der destinação diversa daquela para que foi concedida (art. 1.374 do Código Civil); a superfície urbanística, por sua vez, pode ser extinta pelo advento do termo, pela denúncia do contrato quando estipulada por prazo indeterminado, pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário ou pelo descumprimento da destinação pactuada para ela (arts. 23, I e II e 24, §1º da lei 10.257/2001 e art. 473 do Código Civil).

É bom lembrar que “os dispositivos que descrevem a extinção da superfície são meramente exemplificativos”<sup>147</sup>, ou seja, existem várias outras formas de extinção da superfície, que não serão explicadas aqui, sob pena de desviar o objetivo da pesquisa.

O que importa é que todas as formas de extinção do direito real de superfície civil e urbanístico são incompatíveis com o direito real de laje, pois este enseja a constituição de uma propriedade autônoma e perpétua, isto é, não é direito real limitado, não havendo como extingui-la senão quando à ela não é dada a função social (desapropriação), quando há a ruína da construção-base em determinados casos (art. 1.510-E do Código Civil), quando houver inadimplemento contratual relacionado à transferência que possa causar o desfazimento do negócio e quando houver a sua alienação, renúncia, abandono e perecimento (art. 1.275 do Código Civil).

---

<sup>146</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. Revista Brasileira de Políticas Públicas. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017.

<sup>147</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014, p. 545.

A partir do momento em que se aperfeiçoa a transferência da propriedade da laje, não há como extingui-la por receber destinação diversa da que possui ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário. Todo e qualquer problema com o proprietário da construção-base será resolvido pelo direito de vizinhança<sup>148</sup>.

Outra espécie de superfície que não pode ser confundida com o direito real de laje é a superfície por cisão. “O vocábulo cisão significa um fracionamento entre o solo e a construção que já estava pronta, antes reunidos na pessoa do proprietário do terreno”<sup>149</sup>. O proprietário do solo transfere um direito real de superfície sobre construção (acessão) já edificada sobre o solo para terceiro efetivar benfeitorias necessárias e úteis. Em outras palavras, a superfície por cisão é um direito de superfície sobre uma construção já edificada no terreno, sem que o superficiário precise edificar na forma do art. 1.369 do Código Civil.

O legislador do Código Civil não acolheu essa espécie de superfície no ordenamento pátrio, como se infere do art. 1.369, que admite, apenas, que o direito de superfície se limita ao proprietário do solo ceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, ou seja, não há a possibilidade de se transferir uma construção já pronta como direito de superfície. Para ser considerado como tal, a cessão deve ser do direito de construir, e não de uma construção já pronta.

Sobre a falta de regulamentação jurídica para a superfície por cisão, ponderam:

Parece-nos que nesse ponto o legislador agiu de forma tímida, pois a possibilidade de concessão de “superfície por cisão” seria excelente modo de revitalização de edificações mal conservadas e deterioradas, abandonadas pelo tempo, ou de conclusão de obras de edificação que foram paralisadas por desídia ou carência econômica dos proprietários.<sup>150</sup>

Todavia, apesar de o legislador não ter positivado a possibilidade de superfície por cisão, foi aprovado o Enunciado nº 250 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal admitindo a constituição do direito de superfície por cisão.

<sup>148</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. Revista Brasileira de Políticas Públicas. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 135.

<sup>149</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 629.

<sup>150</sup> Idem.

Enunciado nº 250 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “Admite-se a constituição do direito de superfície por cisão”.<sup>151</sup>

Com maestria, Farias, Debs e Dias explicam que o direito real de laje e a superfície por cisão são institutos inconfundíveis:

É facilmente perceptível o afastamento do direito de laje e o direito de superfície por cisão, já que a laje, por sua natureza autônoma, não implica a realização (por parte do lajeário) de qualquer obra de conservação ou melhoria na construção-base. O lajeário exercerá seu direito de forma independente, não podendo interferir no funcionamento ou na estrutura natural do imóvel-base, ressalvadas as intervenções calçadas em riscos de desabamento ou de outras formas de prejuízo ao imóvel que lhe toca (a laje).<sup>152</sup>

Além disso, na superfície por cisão, “não há discussão sobre o espaço aéreo sobre as edificações ou plantações já existentes, mas sim a possibilidade de que se constitua direito de superfície sobre terreno já edificado ou plantado, gerando-se a cisão entre a propriedade do solo e as já existentes acessões”<sup>153</sup>.

Por fim, impende concluir que o direito real de laje tem natureza jurídica de direito real sobre coisa própria, ou seja, é uma nova manifestação do direito de propriedade, sob uma perspectiva decorrente da aplicação de uma interpretação civil-constitucional. Entendimento divergente desse implicaria na frustração da eficácia jurídica e social da lei 13.465/2017, que busca regulamentar o que de fato ocorre na realidade urbanística brasileira e busca possibilitar a concreção de direitos basilares constitucionais, como o direito de moradia e o direito de propriedade, e do princípio da dignidade da pessoa humana.

---

<sup>151</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 250**. Brasília, 2013, online.

<sup>152</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 42.

<sup>153</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 638.

### 3 A DISCIPLINA NORMATIVA DO DIREITO REAL DE LAJE, O REGISTRO E A POSSIBILIDADE DE SUA AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO

O direito real de laje foi criado para regular situações fáticas que não se enquadram nem como direito de superfície, nem como condomínio edilício. Como bem aduzem Fiuza e Couto:

Sempre que não houver a possibilidade de se instituir condomínio edilício, nem for o caso de direito de superfície (em razão de sua temporariedade), pode-se valer do direito de laje, para instituir regime jurídico perene, análogo às unidades imobiliárias autônomas do condomínio edilício.<sup>154</sup>

Portanto, é preciso que as regras reguladoras do direito real de laje sejam mais brandas e sensíveis para que sua regulação tenha êxito. A finalidade do instituto é a de promover a concreção da dignidade da pessoa humana e dos direitos fundamentais de moradia e de propriedade, por isso não pode ser tão burocrático.

“É indispensável um olhar acolhedor ao instituto, sobretudo, da parte dos órgãos de imóveis, para que não venham a dele exigir, em sua constituição, os mesmos documentos e formalidades do condomínio edilício”<sup>155</sup>.

Os parágrafos 1º e 4º do art. 1.510-A do Código Civil deixam claro que o direito real de laje não se confunde com condomínio, ao aduzirem que ele não contempla as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base e não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. Se o proprietário da construção-base possui um jardim, um quintal e uma garagem, por exemplo, o titular da laje não terá participação na propriedade destes.

O caput do art. 1.510-A do Código Civil chama a atenção para o fato de que o direito real de laje “depende da averbação da construção-base, já que a própria definição do direito de laje [...] pressupõe a existência jurídica da primeira edificação. Caso contrário, por certo, não haveria “laje”, ao menos em sentido sobreposto”<sup>156</sup>.

<sup>154</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 06.

<sup>155</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registros do Direito Real de Laje. Revista Brasileira de Políticas Públicas. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 141.

<sup>156</sup> Idem.



Conforme já dito, essa exigência é um entrave à efetividade do próprio instituto, visto que “o principal motivo para a criação do novo direito real foi a “regularização fundiária das favelas”<sup>157</sup> e, nas favelas, as construções-base são irregulares. Nem todos os habitantes de favelas acharão conveniente utilizar a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) para obter o registro formal de suas casas. Logo, não seria possível constituir o direito de laje pela via ordinária.

O mencionado caput do art. 1.510-A do Código Civil subdivide a laje em duas categorias, quais sejam a laje em sobrelevação (laje construída no espaço aéreo da construção-base) e a laje em infrapartição (laje construída no subsolo da construção-base). “A exata diferenciação entre as duas categorias de laje se afigura relevante para se compreender que os efeitos elas decorrentes não são, necessariamente, idênticos”<sup>158</sup>.

A laje em sobrelevação tem um caráter maior de acessoriedade com a construção-base do que a laje em infrapartição. Atente-se: não é acessoriedade no sentido de subordinação jurídica, visto que a laje é uma edificação autônoma e a construção-base também, mas sim no sentido de que sua existência depende da existência da construção-base.

Farias, Debs e Dias explicam o que acontece com as lajes em sobrelevação e em infrapartição em caso de destruição da construção-base, de acordo com o caráter de acessoriedade que cada qual tem com esta:

[...] não se olvide que a eventual destruição da construção-base, excetuada a não reconstrução em cinco anos, decretará, inexoravelmente, a extinção da laje em sobrelevação. Logo, a regra é que cessada a existência da construção antecedente, no sentido físico, também deixará de existir a laje edificada sobre ela. Distinta é a situação da laje construída infrapartição (construção inferior). É bem verdade que não há como se negar uma certa correlação implicacional entre o imóvel originalmente construído e laje que lhe é subjacente, sendo indiscutível uma certa vinculação estrutural. Contudo, tal vinculatividade não será perene, visto que mesmo com a destruição da construção-base a laje em infrapartição não deixará de existir, passando, enquanto não houver reconstrução, a ser imóvel próprio.<sup>159</sup>

<sup>157</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 15.

<sup>158</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 41.

<sup>159</sup> Ibidem, p. 40-41.

É imperioso ressaltar que a laje em infrapartição pode ser constituída independentemente de existir uma construção-base perfeitamente acabada e guarda, como caráter de acessoriedade, apenas o direito de preferência e a averbação na matrícula da construção-base. Já a laje em sobrelevação tem sua existência completamente dependente da existência da construção-base e, também, gera o direito de preferência e a averbação na matrícula da construção-base<sup>160</sup>.

O §2º do art. 1.510-A do Código Civil, por sua vez, expõe que o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. A separação dos encargos tributários corrobora a autonomia recíproca das edificações, a intenção do legislador de considerar a laje como propriedade independente da construção-base. “A autonomia tributária deve ser reconhecida como absoluta, não se podendo inferir, sob pena de *bis in idem* (tributadas seriam as duas construções), qualquer espécie de melhoria para a construção-base decorrente da edificação da laje”<sup>161</sup>.

Porém, para o caso de alienação da construção-base e da laje, o imposto de transmissão incidente poderá levar em conta a valorização do conjunto, resultante de melhorias feitas em outros espaços do edifício em laje.

Já o §3º do art. 1.510-A do referido diploma legislativo traz a informação-chave para a conclusão do enquadramento do direito real de laje como direito real sobre coisa própria, ou seja, como uma nova propriedade. Ele aduz que a laje é uma unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria. O seu titular poderá dela usar, gozar e dispor, de acordo com a letra da lei, ou seja, ele reúne todas as faculdades dominiais de uma propriedade comum, podendo aliená-la e gravá-la livremente.

Apesar da omissão normativa, o titular da laje também tem a faculdade de reivindicá-la. Portanto, é permitido ao lajeário fazer o uso de tutelas possessórias e petitórias em defesa de sua laje. Farias, Debs e Dias corroboram esse entendimento:

O art. 1.510-A, §3º não mencionou o direito de reivindicar, mas trata-se de uma clara situação em que a letra da lei traz mais do que os olhos podem ver. Seguindo-se o posicionamento apresentado neste trabalho de que o direito de laje pertence à classe

<sup>160</sup> Idem.

<sup>161</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 71.

dos direitos reais sobre coisa própria, não há outra conclusão plausível do que legar ao lajeário o direito de se valer de tutela petitória. A cognição restrita da tutela possessória e as regras a ela aplicáveis, se se apresentassem como o único caminho a ser dado ao lajeário, estabeleceriam uma indevida limitação do acesso à Justiça e uma má aplicação da teoria da proteção aos direitos reais.<sup>162</sup>

A redação anterior do §3º do art. 1.510-A, dada pela MP 759/16, determinava que a laje deveria ter isolamento funcional e acesso independente, o que não foi mantido pela redação atual da lei 13.465/2017, por motivos óbvios, visto que essa exigência acarretaria o não reconhecimento de diversas situações de laje que não possuíam acesso independente por questões econômicas ou, até mesmo, de estrutura física do local.

Apesar da sensatez da lei 13.465/2017 em excluir essa necessidade de acesso independente para caracterização da laje, é direito do lajeário construir um acesso independente no terreno do lajeado. Segundo Farias, Debs e Dias:

Não há que se levantar qualquer bandeira acerca da obrigação de o lajeado colaborar com a construção, já que tal dever não há. O que existe é o direito de fazer edificar no terreno do lajeado um acesso independente, respeitados os critérios de razoabilidade, economicidade e proporcionalidade. A propriedade de tais acessos, edificados sobre o terreno, seguiria a regra da acessão, mas, como seriam utilidades em favor de todo o edifício, a manutenção deverá ser custeada por todos os envolvidos. Daí que a edificação do acesso deve ser realizada dentro de um critério de economicidade, já que, por exemplo, a desejar um lajeário instalar um elevador, não haveria razoabilidade em se exigir dos demais que arcassem com a manutenção do mesmo. Note-se que situações especiais desencadearão debates importantes, a serem solucionados no caso concreto, como a necessidade de um lajeário cadeirante. Deixar o custeio sobre ele pode não ser a solução que melhor atenda à tônica da solidariedade preconizada na Constituição Federal.<sup>163</sup>

Em relação à matrícula da laje, esta será própria e autônoma em relação à construção-base, como acontece com qualquer nova propriedade que surge. “A matrícula, em linhas gerais, consiste no primeiro número de registro do imóvel, a sua “numeração de registro original”. Cada nova alienação receberá, por sua vez, novo número de registro, mantendo-se a matrícula original”<sup>164</sup>.

Soares explica que:

<sup>162</sup> Ibidem, p. 81.

<sup>163</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 78-79.

<sup>164</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navegandi**, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017, online.

Cada imóvel deve ter sua matrícula legal onde constam: os registros de sua identificação, localização com dimensões e confrontações, descrição detalhada, qualificação dos proprietários, se pessoa física ou jurídica, alterações ocorridas, transações de compra e venda, inventários, doações, hipotecas/alienações fiduciárias, desmembramentos, desapropriações, ações judiciais, usufruto, ou seja, a matrícula contém o histórico completo de todas as ocorrências relativas ao imóvel.<sup>165</sup>

É pelo fato de a matrícula do imóvel conter muitos detalhes e informações sobre ele que, no contrato de cessão de laje, deverá restar explícito o imóvel sobre ou sob o qual irá se constituir a laje e a exata dimensão da cessão, até porque o seu titular não detém titularidade sobre fração ideal do solo e nem sobre as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, logo, assim, fica mais fácil fazer a separação do que é propriedade do lajeário e o que não é.

A matrícula está regulada na Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) nos arts. 224 e 225. A lei 13.465/2017 promoveu uma única alteração na lei 6.015/1973, qual seja a inserção do parágrafo 9º ao art. 176, que determina que

Art. 176, § 9º da lei 6.015/1973: “A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”.<sup>166</sup>

Assim, para a laje deverá ser aberta uma nova matrícula no Cartório de Registro de Imóveis e deve ser averbado o fato de sua abertura na matrícula já existente da construção-base e de eventuais lajes sucessivas. Averbar nada mais é que anotar na matrícula de um imóvel as modificações relativas a ele. “Na averbação, deverá constar remissão ao número da nova matrícula da unidade autônoma”<sup>167</sup> e tem como objetivo cientificar terceiros de que o imóvel não abrange a(s) laje(s).

Inclusive, posterior aumento da área do direito de laje, decorrente de nova cessão, deverá ser averbado na sua própria matrícula, em vez de se constituir novo direito real de laje, como

<sup>165</sup> SOARES, Érica dos Santos. Direito Real de Laje e os Desafios na Regularização do Puxadinho. **Revista OAB/RJ**, Rio de Janeiro, v. 29, n. 2, p. 1-17, Jan./Jun, 2018, p. 06.

<sup>166</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015/1973**. DOU de 31.12.1973. Planalto, online.

<sup>167</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 142-143.

forma de atualização da extensão do direito, e na matrícula da construção-base e das eventuais lajes sucessivas.

Segundo Carmona e Oliveira, há três momentos possíveis na relação de laje, quais sejam:

[...] o direito real de construir sobre ou sob a construção alheia; a propriedade separada, efeito da concreção do direito real de construir; e a propriedade separada, efeito da alienação que o titular da construção-base faz a outrem da construção já existente, reservando-se a edificação erigida no térreo; ou ainda por efeito da alienação separada que o proprietário faz a duas pessoas, transferindo a uma a construção-base e a outra a laje sobreposta ou sotoposta – o que poderá, inclusive, efetuar por testamento, para depois de sua morte. Nesse último caso (venda com reserva da edificação térrea ou alienação separada das construções sobrepostas ou sotopostas), haverá propriedade separada por cisão. Pode-se, ainda, imaginar a situação de um prédio existente e objeto de condomínio civil convencional, em que os proprietários decidam pela extinção do condomínio tradicional, “pelo regime de propriedades horizontais sotopostas ou sobrepostas”.<sup>168</sup>

Assim, há várias possibilidades de constituição da laje, mas todas se resumem a quando ainda não há a edificação na laje e quando já há a edificação em laje. No segundo caso, como advertem Fiuza e Couto:

[...] não se pode negar ao instituto a possibilidade de regularizar situações jurídicas já existentes, como nos casos em que já exista a edificação construída (e averbada) na matrícula, sendo um o proprietário registral e outro o titular (de fato) de edificação sobreposta. Nestes casos, pelo princípio da gravitação jurídica, a construção (acessório) se presume pertencer ao titular do terreno (principal). No entanto, nada impede que seja instituído por meio de escritura de constituição de direito de laje, na qual compareçam o proprietário registral e o titular da laje, estabelecendo-se a área da construção sobreposta, que será objeto da laje, abrindo-se a matrícula correspondente para o novo direito real, com o consequente registro desse direito em nome do beneficiário.<sup>169</sup>

“Note-se que não há qualquer restrição a que o titular da construção-base, objetivando regularizar situação previamente existente (laje edificada), venha a estabelecer novo registro, constituindo a laje, mesmo sem que com isso tenha de transmiti-la a terceiro”<sup>170</sup>.

É plenamente possível que o proprietário da construção-base constitua um ou mais direitos reais de laje em seu nome, pois o direito real de laje forma uma unidade imobiliária

<sup>168</sup> Ibidem, p. 142.

<sup>169</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 14.

<sup>170</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 88.

autônoma. A identidade de titulares da construção-base e da(s) laje(s) não implica em unificação da propriedade, pois cada qual é uma unidade imobiliária autônoma. “Todavia, se o titular quiser unificar os imóveis valendo-se do procedimento de fusão de matrículas (art. 234 da Lei de Registros Públicos), não há obstáculo legal a tanto, caso em que haverá extinção dos direitos reais de laje”<sup>171</sup>.

É imprescindível, como já dito, que a construção sobre ou sob a qual o direito de laje irá se constituir esteja devidamente averbada, de acordo com a exigência do caput do art. 1.510-A do Código Civil. Mas, conforme asseveram, acertadamente, Carmona e Oliveira:

por óbvio, no âmbito das favelas, a aplicação do disposto sobre o registro do direito de laje deverá ser precedida da devida regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), promovendo-se a legitimação fundiária, pela qual se admite a aquisição originária de propriedade de área pública ou privada, na forma do art. 23 da Lei 13.465 de 2017.<sup>172</sup>

Trata-se de constatação óbvia, já que, no âmbito das favelas, as casas são frutos de invasões a áreas públicas ou particulares.

Outro dispositivo bastante relevante e que tem a ver com a averbação e registro do direito real de laje é o §5º do art. 1.510-A do Código Civil, que determina que os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

O referido dispositivo delimita a participação do poder municipal ou distrital na constituição do direito real de laje. “É do município a competência para regulamentar o uso da propriedade territorial urbana”<sup>173</sup>, logo ele pode, inclusive, proibir a constituição do direito real de laje em sentido sobreposto na sua área territorial correspondente, com fundamento no interesse da preservação de um menor adensamento do uso do solo urbano.

---

<sup>171</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica.** Jusbrasil, 2017, online.

<sup>172</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 143.

<sup>173</sup> CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Jusbrasil**, 2017, online.

Mas, descartada a proibição pelo Município de se constituir direito real de laje, o próximo passo é entender que, para uma laje ser registrada, é preciso de prévia aprovação municipal. A permissão para a existência de direitos reais de laje, no local, existe, mas, para sejam materializados, é preciso que o Município aprove.

Quando a cessão do direito real de laje é realizada para que o adquirente ainda construa a edificação em laje (ainda não há), o registro desse direito real pode ser realizado mesmo que a sua futura edificação não respeite as regras municipais e não possa obter autorização do Município para ser construída. Acontece que o registro de qualquer direito real não necessita de prévia autorização municipal<sup>174</sup>.

O que necessita de autorização municipal é a construção, referente ao direito real de laje, a ser realizada. Logo, em caso de não observância das regras urbanísticas, o Cartório de Registro de Imóveis não poderá averbar na matrícula do direito real de laje a construção.

Há juristas que entendem em sentido diverso, a exemplo de Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Fernanda Loures de Oliveira<sup>175</sup>, alegando que, até para o registro da constituição do direito real de laje, no caso de não haver a construção em laje ainda, é preciso a prévia autorização municipal, ou seja, tem que apresentar, no Cartório de Registro de Imóveis, os documentos que autorizam a construção lajeária.

Para registrar a construção que abriga o direito real de laje, é necessário apresentar três documentos no CRI (Cartório de Registro de Imóveis), quais sejam o “habite-se” ou outro documento que certifique a observância das regras urbanísticas municipais e sua aptidão para habitação (art. 246, §1º da Lei 6.015/73), expedido pela prefeitura, uma Certidão Negativa de Débito de tributos e contribuições previdenciárias (art. 47, II da Lei 8.212/91) ou declaração de dispensa (art. 47, §6º, “c” e “e” da Lei 8.212/91 e art. 370, I da IN RFB 971/2009) e um alvará, também expedido pela prefeitura, “de construção aprovado referente à edificação a ser realizada sobre a já existente ou algum outro documento do ente público certificando que existe potencial

---

<sup>174</sup> OLIVEIRA, C. E. E. de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, DE 2017: Nova Lei, Nova hermenêutica.** (Texto para Discussão nº 238). Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017.

<sup>175</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017, p. 143.

construtivo”<sup>176</sup>. Do mesmo modo, a construção em laje, quando é pré-existente ao seu registro e busca-se regularizá-la pela primeira vez, só poderá ser registrada no CRI se apresentar esses documentos.

Excepcionalmente, o Decreto nº 9.310/2018 instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, determinando que, para registrar as construções em laje que compõem a Reurb, não é preciso apresentar o “habite-se” e, para as que compõem a Reurb-S, além de não ser preciso apresentar o habite-se, também está dispensada a apresentação certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias (art. 63 da lei 13.465/2017 e art. 63, §3º do decreto nº 9.310/2018). Porém, ainda é preciso apresentar o alvará que ateste a estabilidade da unidade imobiliária nesse âmbito da Reurb, devendo ser expedido pelo poder municipal quando se tratar de laje no âmbito da Reurb-S (art. 63, caput, §1º e §2º do decreto nº 9.310/2018).

A despeito da previsão da competência do poder municipal ou distrital para conceder o alvará de estabilidade da unidade imobiliária para fins de registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S, o entendimento mais consentâneo com o instituto é o de que a autorização municipal também é necessária no âmbito de toda Reurb e fora dela, já que é uma questão de segurança e o Município é quem detém o poder de reger a ocupação do solo urbano.

Os cuidados do referido decreto foram inteligentes na medida em que, realmente, é necessária uma simplificação do procedimento de registro para viabilizar a regularização de lajes que se encontram em núcleos informais já consolidados e são a única alternativa de moradia para essas pessoas.

O problema é que as construções em laje fora da esfera da Reurb só serão registradas mediante apresentação dos três documentos supramencionados, mas, muitas vezes, essa construção já existe e já está consolidada há tempos em condições contrárias às exigidas pela legislação municipal, e não é lógico manter os seus ocupantes sem proteção jurídica. Fiuza e Couto apontam que o primeiro passo para solucionar casos como esse seria:

---

<sup>176</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 14.



[...] permitir que o município expeça o “Habite-se”, quando a construção realizada, mesmo que em contrariedade às normas municipais de edificação, já esteja concluída e consolidada pelo decurso do tempo, de modo que a demolição se mostre inviável. Manter essas edificações no limbo jurídico não se mostra útil para a sociedade. Por óbvio, se a construção apresenta riscos à incolumidade física dos ocupantes, deve haver a remoção das pessoas que ali residam e a demolição da edificação. Mas diante da ausência de riscos, a situação já consolidada deve ser reconhecida pelo ente público municipal, sem maiores exigências, tais como planta elaborada por engenheiro, anotação de responsabilidade técnica, dentre outras.<sup>177</sup>

Passando ao enfrentamento dos próximos dispositivos do direito real de laje, o §6º do art. 1.510-A do Código Civil estabelece que é possível a existência de sobrelevações sucessivas. Isso significa que o titular de um direito real de laje pode ceder a sua laje para que outrem edifique um novo e sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes e desde que sejam respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Em outras palavras, o §6º do art. 1.510-A do Código Civil determina a possibilidade de se constituir um direito de laje sobre a laje. “A inserção justificou-se pela percepção de um fato social: na prática, mormente nas ocupações de comunidades em bolsões aos grandes centros urbanos, há cristalina percepção da existência de lajes sucessivas”<sup>178</sup>.

Um outro importante dispositivo é o art. 1.510-B do Código Civil, que impõe a vedação ao titular da laje de prejudicar com obras novas ou com a falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Marquesi explica o que acontece se, mesmo diante da vedação, o titular da laje prejudicar a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício e, ainda, se o fizer a construção base:

[...] Caso a edificação da laje vier a ameaçá-lo, poderá o dono da construção-base ajuizar as ações típicas da vizinhança, como a nunciação de obra nova e a de dano infecto, não se excluindo a possibilidade de demolição da nova edificação (art. 1.510-C, §2º). De igual sorte e pelo mesmo fundamento, se a construção-base ameaçar a

<sup>177</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 16-17.

<sup>178</sup> FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil. Direitos Reais**. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 297.

sobrelevação ou sotoposição, lícito será aos seus titulares mover aquelas medidas judiciais.<sup>179</sup>

Outro ponto é que existem partes que servem a todo edifício, o que é diferente de existir áreas de propriedade comum, como ocorre no condomínio edilício. Já foi dito que o direito real de laje só abrange a propriedade da área da laje, sendo inconfundível com o condomínio edilício. Essas partes que servem a todo o edifício são de propriedade apenas do titular da construção-base ou do lajeário, conforme for, mas servem a todos do edifício, a exemplo de um telhado, um portão, uma escada etc.

O caput do art. 1.510-C do Código Civil estabelece que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão divididas entre o titular da construção-base e os titulares de todas as lajes na forma estipulada em contrato. Na ausência de estipulação, entende-se que as despesas devem ser repartidas igualmente. O §1º enumera as partes que servem a todo o edifício de forma exemplificativa.

§1º. São partes que servem a todo o edifício:

- I- Os alicerces, colunas, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;
- II- o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;
- III- as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e
- IV- em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.<sup>180</sup>

O §2º do art. 1.510-C do Código Civil determina que tanto o lajeado quanto qualquer lajeário poderão realizar obras urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 do referido código. Trata-se de situação em que o edifício precisa de uma reparação urgente e imediata, sobre a qual não há tempo hábil para comunicação e consulta dos demais interessados. Nesse caso, qualquer interessado poderá executar ou mandar executar a obra sem prévia consulta aos demais interessados e sem prévia autorização judicial, para depois demandar em juízo, em ação de regresso, o seu ressarcimento em face dos que se opuseram a pagar a sua parte, caso se oponham em posterior cobrança.

<sup>179</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilística*, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 17.

<sup>180</sup> BRASIL. **Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 – Institui o Código Civil**. DOU de 11.1.2002. Planalto, online.

O caso do parágrafo único do art. 249 do Código Civil envolve a autoexecutoriedade por credor de obrigação de fazer em caso de urgência porque o devedor está em mora, logo esse credor também terá direito a indenização em cobrança posterior em juízo. O caso do §2º do art. 1.510-C é diferente, pois autoriza essa autoexecutoriedade porque a urgência para realização da obra é tão grande que sequer dá tempo de comunicar e consultar os demais interessados. Portanto, não há que se falar em indenização para quem realizou a obra urgente. Não há qualquer conduta ilícita por parte de quem não colaborou com o custo da obra urgente.

Somente haverá o dever de indenizar:

[...] em situação extrema, dada a partir da infundada recusa do corresponsável em ressarcir o custo. Tenha-se por infundada a recusa que não se faça com base em argumento racional ou que tenha por fim, unicamente, atrasar o ressarcimento ou prejudicar o autor da obra.<sup>181</sup>

O art. 1.510-D do Código Civil traz o importante direito de preferência quando da alienação onerosa da laje. Não há direito de preferência na alienação gratuita. O lajeado e os demais lajeários, nessa ordem, terão prioridade para adquirir a laje quando o seu titular quiser aliená-la. Isso quer dizer que eles deverão ser notificados, por escrito, pelo lajeário que quer alienar seu direito real de laje para exercerem o seu direito de preferência no prazo de 30 dias ou em algum outro prazo que o contrato estipular. O contrato só não pode suprimir esse prazo e nem majorá-lo de tal forma que impossibilite o alienante de efetuar o negócio com o terceiro.

Acertadamente, Figueiredo e Figueiredo informam que, caso haja o desrespeito ao direito de preferência, na forma do §1º do art. 1.510-D:

[...] o prejudicado – seja o titular da construção-base seja o da laje – poderá exercer a prerrogativa da adjudicação compulsória, depositando previamente o preço e havendo a coisa para si. Tal direito, porém, de cunho potestativo, se submeterá a um prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias, contados da alienação. *Mutatis mutandis*, tem-se regramento da preferência no direito real de laje muito próximo ao do condômino, quando na venda de coisa indivisível (CC, art. 504).<sup>182</sup>

<sup>181</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 89.

<sup>182</sup> FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil. Direitos Reais**. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 297.

A alienação que desrespeitar o direito de preferência legal será um negócio jurídico ineficaz em relação à parte que tem esse direito de preferência, assim como acontece no condomínio, por isso a parte prejudicada tem o direito potestativo de desfazer o negócio jurídico e haver a coisa para si por meio da adjudicação compulsória.

O motivo que levou o legislador da lei 13.465/2017 a instituir o direito de preferência é muito nobre, pois, conforme ressaltam Farias, Debs e Dias:

A imposição de respeito à preferência na relação lajeária harmoniza interesses privados dos titulares com a função social da propriedade, na medida em que se evitar conflitos potenciais, ao se permitir a cada um dos titulares adquirir a plenitude dos direitos, evitando desentendimentos com a entrada de estranhos na relação.<sup>183</sup>

Nesse sentido:

Nesse contexto, para enfrentar esses litígios potenciais, além das regras de Direito de Vizinhança (arts. 1.277 e seguintes, CC), o legislador houve por bem estabelecer o direito de preferência no caso de alienação de um dos direitos reais de lajes no art. 1.510-D, de modo a estimular que as lajes sejam apropriadas apenas por uma pessoa. E, para viabilizar o exercício do direito de preferência em caso de expropriação judicial do bem, o art. 799 do CPC recebeu dois novos incisos exigindo a intimação dos titulares das unidades sobrepostas e da construção-base no caso de penhora.<sup>184</sup>

O art. 1.510-D do Código Civil só determina o direito de preferência para a hipótese de alienação do direito real de laje. Porém, o ideal seria o direito de preferência ser recíproco entre o titular da construção-base e o titular do direito real de laje, como acontece no direito real de superfície (art. 1.373, CC), já que, no caso de alienação onerosa da construção-base, os titulares de todas as lajes também estão expostos a potenciais conflitos e à insegurança causada pelo fato de pessoas estranhas passarem a morar na construção-base. Malgrado a omissão legal, as partes podem estipular cláusula contratual nesse sentido.

O §2º do art. 1.510-D, por seu turno, designa a ordem legal de preferência.

§2º. Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.<sup>185</sup>

<sup>183</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 160.

<sup>184</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Jusbrasil, 2017, online.

<sup>185</sup> BRASIL. **Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 – Institui o Código Civil**. DOU de 11.1.2002. Planalto, online.

Marquesi esmiúça a referida disposição normativa, aduzindo que:

[...] se houver mais de uma laje, afasta-se a preferência do proprietário da construção-base e se a estende ao titular da laje mais próxima, primeiro na projeção vertical ascendente e depois na descendente.

Em suma, têm-se as seguintes soluções:

- a) no caso de haver uma laje apenas, pretendendo o titular vendê-la terá preferência o dono da construção-base;
- b) no caso de haver várias lajes, terá preferência o titular da laje superior mais próxima àquela oferecida à venda;
- c) não havendo interessados na verticalidade ascendente, a preferência passará ao titular da laje inferior mais próxima;
- d) no caso de haver várias lajes e a unidade a ser vendida estiver no ponto mais alto do prédio, terá preferência o titular da laje inferior mais próxima;
- e) não existirá preferência quando o dono da construção-base pretender vendê-la.<sup>186</sup>

Por fim, impende realizar uma explanação perfunctória sobre a extinção do direito real de laje. Como já visto, trata-se de direito real sobre coisa própria de caráter perpétuo. A despeito disso, podem as partes convencionar, “mediante cláusula expressa, a aposição de termo ou de condição resolutiva, cujo implemento provoca a extinção de pleno direito da laje. No silêncio do contrato, a laje tende à perpetuidade”<sup>187</sup>.

Afora a possibilidade de convencionar-se um termo ou uma condição resolutiva, tem-se que os mesmos modos de perda da propriedade do art. 1.275 do Código Civil se aplicam à laje. Esses modos de extinção se subdividem em extinção por vontade do titular (alienação, renúncia e abandono) e extinção determinada por lei (perecimento da coisa e desapropriação).

Porém, é importante atentar-se para o fato de que o rol do art. 1.275 do Código Civil é meramente exemplificativo, tanto é que, por exemplo, o art. 1.510-E traz a ruína da construção-base como sendo causa de extinção do direito real de laje. Assim, resta claro que a disciplina normativa do direito real de laje apresenta apenas um artigo (art. 1.510-E) sobre a sua extinção, o qual traz apenas uma forma de extinção.

De acordo com o art. 1.510-E do Código Civil, o direito real de laje será extinto quando houver a ruína da construção-base. Mas, como toda regra tem sua exceção, há dois casos em que o direito real de laje não será extinto caso haja ruína da construção-base, quais sejam

<sup>186</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 20.

<sup>187</sup> SOARES, Érica dos Santos. Direito Real de Laje e os Desafios na Regularização do Puxadinho. **Revista OAB/RJ**, Rio de Janeiro, v. 29, n. 2, p. 1-17, Jan./Jun, 2018, p. 07.

quando a laje for em infrapartição e, no caso de laje em sobrelevação, quando a construção-base não é reconstruída no prazo de cinco anos (art. 1.510-E, I e II do Código Civil).

A laje em infrapartição não se extingue quando há ruína da construção-base porque inexistente dependência física entre as duas, a não ser que essa laje tenha sua estrutura comprometida, diferentemente da laje em sobrelevação, que depende fisicamente da construção-base e se extingue se esta ruir.

Justamente por essa dependência física entre a laje em sobrelevação e a construção-base que o titular desta pode fazê-la ruir como forma de prejudicar o titular da laje ou, também, pode deixá-la ruir culposamente. Por isso, o legislador elaborou o inciso II do art. 1.510-E do Código Civil, que admite que, se o titular da construção-base abandonar o terreno e não reconstruí-la em cinco anos, o titular da laje adquira o direito de reconstruir a construção-base no terreno abandonado, nos limites do espaço que ela ocupava. Conforme assevera Marquesi, “opera-se uma espécie de prescrição aquisitiva por desinteresse do dono da construção-base. Com isso, o titular da laje adquire o direito de construir no terreno abandonado”<sup>188</sup>.

O parágrafo único do art. 1.510-E do Código Civil prevê que, em qualquer caso de ruína da construção-base, poderá haver a responsabilização civil por perdas e danos de seu titular caso este tenha concorrido para o evento com dolo ou culpa. Então, mesmo se o direito de laje se mantiver diante da ruína da construção-base (nos casos das exceções do art. 1.510-E), poderá haver a responsabilidade civil do titular dessa construção-base. Obviamente, não haverá o dever de indenizar por perdas e danos caso a construção-base tenha ruído por caso fortuito ou força maior.

Superada a disciplina normativa do direito real de laje, fundamental que se analise as formas de sua aquisição, com foco na possibilidade de aquisição por usucapião e como a resposta afirmativa pode contribuir para a maior efetividade do instituto.

Direitos obrigacionais e direitos reais têm formas de aquisição diferentes. Aqueles são fruto da autonomia privada e podem ser constituídos de forma livre, em regra; estes provêm de

---

<sup>188</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilística*, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 22.

um rol taxativo e têm oponibilidade erga omnes, portanto devem ter formas de constituição próprias, indicadas em lei.

Variadas são as formas de se adquirir um direito real, especificamente o de propriedade, o que não é diferente com o direito real de laje. De acordo com Farias, Debs e Dias:

[...] seguindo a estrutura geral dos direitos reais, a laje pode ser adquirida, como regra, através de negócio jurídico celebrado entre o titular do imóvel originário (*sottoposto*, no dizer dos italianos) e o lajeário, com eficácia entre vivos (como uma compra e venda ou doação) ou causa mortis (como no exemplo de um testamento). Em ambas as hipóteses, a laje será constituída pela vontade das partes envolvidas. Lado outro, também se pode adquirir a laje por usucapião (prescrição aquisitiva), quando presentes os requisitos exigidos pela norma. Nesse caso, independe da vontade do titular do imóvel originário. Aqui, o lajeário se comportou durante o lapso temporal estabelecido como se titular da laje efetivamente fosse, adquirindo-a forçadamente, por decisão do juiz, em ação autônoma, submetida ao procedimento comum ordinário.<sup>189</sup>

Assim, como o direito real de laje é uma nova manifestação jurídica da propriedade, ele também se submete às formas de aquisição da propriedade imóvel, que se subdividem em formas originárias e formas derivadas. As formas originárias ocasionam a aquisição da propriedade sem intermediação alheia, ou seja, não existe transmissão e a propriedade é adquirida de forma livre e desembaraçada. São elas a acessão e a usucapião. Já as formas derivadas consistem no registro do título (negócio jurídico) e na sucessão hereditária. Aqui, sim, há transmissão do antigo proprietário para o novo proprietário (adquirente) e todos os tributos, ônus, direitos reais, gravames ou inscrições iniciais acompanham a coisa.

O direito real de laje também pode ser adquirido por outras formas, já que a aquisição pelos meios tradicionais de aquisição da propriedade é meramente exemplificativa. Como outras formas de aquisição, pode-se citar um casamento ou união estável pelo regime da comunhão universal de bens, a desapropriação e a adjudicação compulsória. “Não há direito de laje oriundo de lei ou de sentença, ao contrário de alguns dos direitos reais de gozo previstos no ordenamento jurídico, como as servidões, a habitação e o usufruto”<sup>190</sup>.

<sup>189</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 98.

<sup>190</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. **Civilística**, v. ano 7 nº 1, p. 1-24, 2018, p. 11.

Não obstante, as formas mais comuns de aquisição são o negócio jurídico e a usucapião. O caput do art. 1.510-A do Código Civil denota que o negócio jurídico é uma das principais formas de constituição do direito real de laje, pois o legislador estabeleceu que o proprietário de uma construção-base pode fazer uma “cessão” da superfície superior ou inferior de sua construção para terceiro construir a laje. O §3º do art. 1.510-A também corrobora a transmissibilidade por negócio jurídico do direito real de laje ao expor que este é dotado de todas as faculdades dominiais, inclusive da faculdade de disposição, que é a responsável por essa transmissibilidade.

Com relação à constituição do direito real de laje por meio de negócio jurídico, a sua forma deverá ser por escritura pública (solene) quando o valor do imóvel da laje superar o valor de trinta salários mínimos (art. 108 do Código Civil), considerando-se “o valor fiscal de todo o imóvel, não o preço fixado pelas partes para constituição do direito”<sup>191</sup>, sob pena de nulidade (art. 166 do Código Civil). Se o imóvel não ultrapassar o valor de trinta salários mínimos, o negócio poderá ser celebrado por instrumento particular.

Acrescida à necessidade de observância da forma correta do negócio jurídico conforme o valor da laje, tem-se que o direito real de laje só se adquire com o seu posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis, chamado de CRI, o que gera, a seu favor, uma nova matrícula, independente da matrícula da construção-base (art. 1.510-A, §3º do Código Civil). É que a propriedade só se considera transferida, entre vivos, após o registro de seu título constitutivo (negócio jurídico), conforme o art. 1.245 do Código Civil. Enquanto não houver esse registro, a propriedade permanece na pessoa do alienante. Logo, só o negócio jurídico perfeito e acabado não é suficiente para transferir a propriedade (§1º do art. 1.245, CC). Além disso, direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem com o registro em cartório (art. 1.227 do Código Civil). Esses dois dispositivos são aplicáveis ao direito real de laje.

Tendo em vista que o direito real de laje inaugura um novo conceito de propriedade predial, sua aquisição pode se dar, também, por meio da usucapião, desde que preenchidos os requisitos gerais e os correspondentes a alguma das suas modalidades. No âmbito doutrinário,

---

<sup>191</sup> FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. *Civilística*. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017, p. 13.



esse entendimento é pacífico e foi cristalizado no Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, em 2018.

Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião”.<sup>192</sup>

Todos os bens passíveis de posse podem ser usucapidos, podendo ser móveis ou imóveis. Os direitos reais sobre coisa alheia, como a servidão aparente, a superfície, a enfiteuse e o usufruto estão dentro da regra permissiva. Até mesmo o Superior Tribunal de Justiça, ao editar a Súmula nº 193<sup>193</sup>, reconheceu a possibilidade de se usucapir o direito de uso de linha telefônica. Portanto, diferente não poderia ser com o direito real de laje, passível de posse e nova faceta do direito real de propriedade.

As modalidades de usucapião são as seguintes: (i) usucapião regular, que compreende a usucapião extraordinária (art. 1.238, CC) e a usucapião ordinária, regular ou comum (art. 1.242, CC); (ii) usucapião especial, que compreende a usucapião especial rural, agrária, *pro-labore* ou rústica (art. 1.239, CC; art. 191, CF e lei 6.969/81), a usucapião urbana ou pro-misero individual ou coletiva (art. 1.240, CC; art. 183, CF e art. 9º do Estatuto da Cidade) e a usucapião de meação ou por abandono do lar (art. 1.240-A, CC); (iii) usucapião indígena (art. 33 da lei 6.001/73); (iv) usucapião administrativa (art. 216-A da lei 6.015/73).

A usucapião, também chamada de prescrição aquisitiva, consiste em forma originária de aquisição da propriedade que extingue todo e qualquer ônus, gravame, direito real, tributo e inscrição sobre a coisa e é declarada por meio de ação judicial proposta pelo possuidor da coisa que preencha os requisitos estabelecidos em lei, com exceção da usucapião administrativa, que é extrajudicial. A natureza da decisão judicial é declaratória, com efeitos *ex tunc*, mas também tem uma carga constitutiva na medida em que a sentença é título hábil que cria o direito subjetivo para o usucapiente de registrá-la no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.241, caput e parágrafo único, CC).

<sup>192</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 627**. Brasília, 2017, online.

<sup>193</sup> STJ, Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 193**. DJ 06/08/1997 p. 35334.

Farias, Debs e Dias coadunam com tal entendimento sobre a natureza da sentença judicial de procedência na ação de usucapião do direito real de laje, que é uma nova vertente do direito de propriedade, quando aludem que a sentença ostenta:

[...] a um só tempo, uma natureza meramente declaratória da aquisição do direito real, mas com carga eficaz constitutiva, na medida em que constitui o direito subjetivo do usucapiente à lavratura do registro imobiliário da laje – autônomo e independente da matrícula do imóvel originário.<sup>194</sup>

Os requisitos gerais e cumulativos da usucapião são: (i) bem passível de ser usucapido (bem idôneo), ou seja, bens públicos, bens em condomínio indivisível, bens de espólio, bens vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação e bens adquiridos com proventos de crime não podem ser usucapidos (art. 102, CC e Súmula 340 do STF); (ii) posse qualificada ou *ad usucapionem*, que é mansa, pacífica, contínua e duradoura, com *animus domini*; (iii) lapso temporal (prescrição aquisitiva), o qual depende da modalidade de usucapião; (iv) propositura de ação de usucapião com pedido declaratório de propriedade, exceto no caso de usucapião administrativa. O que irá mudar de uma modalidade de usucapião para outra é o lapso temporal exigido e a necessidade de justo título e boa-fé.

A usucapião, portanto, é plenamente possível no direito real de laje, desde que respeite os requisitos gerais e cumulativos e os requisitos específicos da modalidade na qual deseja-se usucapir. Assim, a justificativa da edição do Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal segue no seguinte sentido:

Justificativa: “Por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial”<sup>195</sup>

O problema é que grande parte dos assentamentos informais, nas favelas, estão erigidos em terras públicas, logo é incabível a usucapião. A única solução para o caso seria a legitimação fundiária da construção-base para obtenção do registro imobiliário e, conseqüentemente, para

<sup>194</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 112.

<sup>195</sup> CJF, Conselho de Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 627**. Brasília, 2017, online.

que fosse possível a constituição do direito real de laje por qualquer dos modos lícitos de aquisição da propriedade, inclusive a usucapião.

É de se destacar que a legitimação fundiária também é modo originário de aquisição da propriedade e só é possível se o imóvel estiver no âmbito da Reurb-S e se observar os requisitos para sua concessão, previstos no art. 23, §1º da lei 13.465/2017. Desse modo, lajes edificadas sobre construções-bases informais e em terreno público que não estejam no âmbito da Reurb-S ou que estejam, mas não preencham os requisitos para concessão da legitimação fundiária, não poderiam ser regularizadas por nenhum modo, nem por usucapião, pois o terreno que as abriga será sempre público.

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I- o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II- o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III- em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.<sup>196</sup>

Em seguida, é preciso imaginar a situação onde a laje ocupa terreno particular. Ocorre que o art. 1.510-A do Código Civil somente permite a regularização da laje se a construção-base for regularizada, mas isso não é o que se verifica, muitas vezes, no mundo dos fatos. A saber: “O denominado direito de laje surge na informalidade jurídica, a partir das edificações em imóveis que não possuem assento registral imobiliário ou por cessão da posse da laje por quem é possuidor da construção-base e não proprietário”<sup>197</sup>. Portanto, mesmo que a construção-base seja regularizada, não o é em nome do possuidor, portanto não há como ele, que é terceiro, constituir o direito real de laje em favor do possuidor da laje.

Essa exigência de regularidade da construção-base do art. 1.510-A acarretaria na necessidade, no âmbito das favelas, de o seu possuidor se submeter à legitimação fundiária

<sup>196</sup> BRASIL. **Lei Nº 13.465, De 11 De Julho De 2017**. DOU de 8.9.2017. Planalto, online.

<sup>197</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje. **Direito em Movimento**, Rio de Janeiro, v. 16 – n. 2, p. 211-215, 2º sem. 2018, p. 211.

promovida pela Reurb-S (quando cumprir os requisitos) ou de adquirir a propriedade por usucapião, seja porque não possui assento registral imobiliário ou porque possui registro, mas a propriedade é de outrem que não o possuidor, para que, assim, fosse possível a regularização da laje.

Mas muitos possuidores de construções-base, por mais que possam regularizar suas edificações a partir do procedimento da legitimação fundiária ou pela usucapião, simplesmente não vão fazer questão de obter esse registro. Também, no caso em que não é possível a regularização fundiária e a construção-base ainda não cumpriu o lapso temporal para a usucapião, por exemplo, o registro da construção-base em nome de seu possuidor não ocorrerá.

A consequência disso é que, enquanto não for registrada a construção-base, “a relação estabelecida entre os moradores será meramente obrigacional e a segurança jurídica de tais transações estará entregue à boa-fé das pessoas que a entabulam ou, se for o caso, ao registro de tal venda junto à Associação de Moradores”<sup>198</sup>.

O direito real de laje surgiu dotado de independência em relação à construção-base, porque é assim que ocorre na realidade urbanística brasileira. Dessa forma, o seu exercício e o seu registro não podem ficar atrelados à regularidade da construção-base, sob pena de esvaziar o instituto de sua eficácia social. A posse do lajeário deve ser protegida e contabilizada para fins de usucapião, tendo em vista situações onde não é possível a regularização da construção-base ou depende-se da benevolência do seu possuidor para tanto. Situações em que a construção-base já é regularizada não trazem maiores desafios, pois a usucapião poderá ocorrer como natural consequência do cumprimento de seus requisitos gerais e específicos.

Nessa toada, está em fase de estudos, pelo Governo Federal, um anteprojeto de lei elaborado pela jurista Cláudia Franco Corrêa e por Marco Aurélio Bezerra de Melo, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que estabelece a usucapião do direito real de laje e o reconhecimento formal da posse de lajes no âmbito da Reurb-S, nestes termos.

---

<sup>198</sup> Ibidem, p. 212.

## Seção I

## Da Laje

## Seção II

## DA POSSE DA LAJE

Art. 1.510-F A posse do direito de laje constitui direito real autônomo, conferindo ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver.

Art. 1.510-G Aquele que possuiu como seu espaço aéreo não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, tem a concessão do direito real de laje para fins de moradia ou direito real de laje, desde que não seja concessionário ou proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo pode ser cedido a título gratuito ou oneroso e transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

§ 2º Os sucessores legítimos e testamentários não ficam impedidos de exercer o direito previsto no parágrafo anterior ainda que sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 3º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 4º O direito de que trata este artigo pode ser objeto de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei nº 9.514/97.

§ 5º Para fins de REURB S, o direito de que trata este artigo dependerá de comprovação de que a unidade imobiliária atende a critérios de habitabilidade, entendendo-se como tal as condições da edificação ao uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel, não sendo necessária certidão de habite-se.

§ 6º A unidade imobiliária deverá ter saída própria, direta ou indiretamente para via pública e possuir designação numérica ou alfabética para fins de identificação.<sup>199</sup>

Busca-se, com o anteprojeto de lei, uma solução, através da usucapião (art. 1.510-G), para a regularização das lajes erigidas em assentamentos informais urbanos, em favelas, no âmbito da Reurb-S, frutos de invasões a terrenos públicos ou privados. O direito social de moradia não pode sucumbir em face da impossibilidade de regularização da construção-base ou da falta de benevolência de seu possuidor para regularizá-la. Como se prega a independência da laje em relação à construção-base, a falta de sua regularização não pode ser um obstáculo à concretização do direito de moradia pelo lajeário. Pelo próprio caráter social da Reurb-S (Regularização Fundiária de Interesse Social), o anteprojeto admite a usucapião até mesmo se o terreno for público, até porque esse instrumento permite a regularização fundiária dos assentamentos informais urbanos em área pública. Assim, gera-se uma maior inclusão social.

Mas, como dito, nos casos de direito de laje fora da esfera da Reurb-S, não é permitida a usucapião em terreno público. Porém, quando se trata de terreno particular e o imóvel sobre o qual se assenta a laje não tem matrícula ou está registrado em nome de alguém que não o possuidor que a cedeu, defende-se a possibilidade, ainda assim, de o possuidor da laje intentar

---

<sup>199</sup> Ibidem, p. 213.

ação de usucapião para adquirir a propriedade da laje, submetendo-se às modalidades tradicionais de usucapião. Já quando a construção-base é devidamente regularizada em nome do seu possuidor que fez a cessão da laje, não há nenhuma dificuldade para se enxergar a constituição do direito real de laje por usucapião e por qualquer outra forma de aquisição. O problema mesmo é quando essa construção-base não é regularizada, pois o caput do art. 1.510-A do Código Civil condiciona a constituição do direito real de laje à regularidade da construção-base.

O art. 1.255 do Código Civil aduz que aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção. Sendo assim, seguindo a regra da acessão, uma ação de usucapião declararia a propriedade da construção-base e da laje como sendo uma só, em favor do possuidor da construção-base, pois a laje é apenas uma acessão. Se o possuidor da laje intentasse essa ação, seria julgada improcedente porque a declaração de propriedade pressupõe todas as construções do terreno e ele restringiria o seu pedido à construção da laje.

Com o advento da lei 13.465/2017, que instituiu o direito real de laje, passou a ser permitida a cisão entre a propriedade do solo e a propriedade da laje, ambas com perfeita independência. O direito de moradia e de propriedade devem preponderar face à regra da acessão e à regra de que a constituição do direito real de laje depende da regularidade da construção-base. A usucapião do direito real de laje deve ser reconhecida, mesmo que não abranja a construção-base.

A primeira sentença que declarou a usucapião de uma laje foi proferida pelo juiz Rafael de Menezes da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife, Pernambuco (processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 007137644.2013.8.17.0001), em 14 de julho de 2017, no julgamento simultâneo de duas ações de usucapião reunidas por força de conexão.

Na primeira ação de usucapião, um casal pleiteou a declaração de propriedade do imóvel em que residem por força de escritura pública de cessão de direitos hereditários que não foi registrada porque o bem não possuía registro.

Na segunda ação de usucapião, a autora, filha do autor da primeira ação, pleiteou o reconhecimento da usucapião de imóvel construído em parte do terreno do seu genitor (autor

da primeira ação), cedida por ele por meio de escritura pública de cessão e transferência de direitos de indenização de benfeitorias e posse.

O juiz julgou procedente a primeira ação e improcedente a segunda ação, mas reconheceu o direito real de laje nesta. Segue, abaixo, parte da decisão:

Relatados ambos os processos, passo a decidir. Conforme explicitado no relatório, trata-se de julgamento simultâneo de feitos, reunidos por força da conexão. **No tocante à primeira Ação**, trata-se de usucapião ordinário, previsto no art. 1.242 do Código Civil, no qual os autores demonstram a presença de justo título e boa-fé, além da posse por lapso temporal superior a 10 anos, com animus- vontade de ser dono. Os requerentes provaram, de modo satisfatório, que a sua posse foi exercida de forma mansa contínua, pacífica, e por lapso temporal suficiente à positivação pela Justiça da aquisição da propriedade pela usucapião. Não apareceu eventual interessado, apesar da regular citação por edital. Os confinantes e as Fazendas Estadual, Municipal e Federal em nada se opuseram. As testemunhas ouvidas na audiência de instrução demonstraram que os autores se encontram na posse do imóvel por período superior a 20 (vinte) anos e que jamais houve reclamação à sua posse, além de cuidar do bem como seus donos. Assim, PROCEDE INTEGRALMENTE o pedido de usucapião. **Com relação à segunda Ação**, observo que a autora pugnou também pela declaração da Usucapião da parte que lhe foi cedida pelo seu genitor, casa 743-A. tendo a Ação sido instruída como tal, inclusive com a citação das fazendas, confinantes, eventuais interessados, além da audiência de instrução para provar a regularidade da posse e o decurso do tempo. No entanto, observo que não faz jus a autora à declaração da prescrição aquisitiva. É sabido que o instituto da usucapião pressupõe aquisição originária da propriedade, o que não ocorreu no presente caso. Dos fatos narrados e documentados, verifico que a autora adquiriu a posse do imóvel do seu genitor, por meio de cessão, que à época da negociação já era proprietário da casa 743, uma vez que a sentença de usucapião é meramente declaratória. Nesse sentido, a referida posse é derivada, sendo evidente a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é via inadequada para regularizar a propriedade. Por outro lado, observo que a casa 743-A foi construída na superfície superior da casa 743, de modo que a pretensão de aquisição da propriedade mais se coaduna ao direito de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil, que assim dispõe: Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. Desta feita, tendo havido a cessão do Sr. José Carlos da Silva da casa 743-A em favor da sua filha, Ladyane, autora da segunda ação, devidamente registrada em cartório, há que ser reconhecido o seu direito de laje, devendo o bem possuir registro próprio e dele podendo a autora usar, gozar e dispor. Ante o exposto, atento ao que mais dos autos consta e aos princípios de Direito aplicáveis à espécie, além de estar em conformidade com o art. 1.242 do Código Civil, julgo procedente o pedido formulado na Ação de Usucapião nº 002769184.2013.8.17.0001, para declarar a ocorrência da prescrição aquisitiva e, em decorrência, constituir o domínio da parte autora sobre o imóvel indicado na inicial, devendo esta sentença, juntamente com a sua certidão de trânsito em julgado, servir de título para a averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis competente, pagos os emolumentos e respeitadas as formalidades legais. Por outro lado, julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião nº 007137644.2013.8.17.0001, ao tempo em que reconheço o Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil, devendo o imóvel

referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais.<sup>200</sup>

Segundo Melo, foi de extrema valia a decisão do juiz no referido julgamento, na medida em que concretizou o direito social fundamental de moradia.

Pela dogmática clássica do direito civil brasileiro, a segunda ação estaria fadada completamente ao insucesso se não fosse a entrada em vigor da lei 13.465/17, que, modificando o Código Civil, passou a admitir o reconhecimento do direito de laje (art. 1.510-A, CC), pois cediço que aquele que constrói em terreno alheio perde em proveito do dono aquilo que edificou, tendo direito à indenização e retenção se estiver de boa-fé (art. 1.255, caput, CC).<sup>201</sup>

A ação de usucapião tramita pelo procedimento ordinário, em regra. “Entrementes, em se tratando de usucapião especial (rural ou urbano), incidem as regras processuais previstas na Lei nº 6.969/81 e no Estatuto da Cidade, respectivamente, aplicada a Codificação Adjetiva subsidiariamente”<sup>202</sup>.

Além disso, Farias, Debs e Dias relatam, acertadamente, que, além das regras procedimentais comuns da ação de usucapião, no caso de usucapião da laje, é necessária, particularmente, “a cientificação das 3 esferas do Poder Público, para que verifiquem, inclusive, as condições necessárias à regularidade da construção – analisando o respeito às posturas públicas (regras sobre o direito de construir, constantes dos códigos de obras estatais”<sup>203</sup>. É que, naturalmente, a laje precisa estar de acordo com as posturas edilícias e urbanísticas municipais (art. 1.510-A, §5º, CC).

Os efeitos da sentença de procedência da ação de usucapião da laje são um pouco diferentes dos efeitos da sentença de procedência da ação de usucapião de uma propriedade comum, pois, no primeiro caso, o juiz não determinará a perda da propriedade. A construção-base continuará com o mesmo proprietário e somente a laje passará a ser de outro proprietário. Além disso, “o comando do art. 226 da Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos precisa ser adaptado, entendido no sentido de que estejam presentes os requisitos para a matrícula da laje,

<sup>200</sup> TJPB, Tribunal de Justiça de Pernambuco. **Processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376-44.2013.8.17.0001 – Sentença (Peça Processual)**. Recife, 2017, online.

<sup>201</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje. **Direito em Movimento**, Rio de Janeiro, v. 16 – n. 2, p. 211-215, 2º sem. 2018, p. 214-215.

<sup>202</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 121.

<sup>203</sup> Ibidem, p. 120.



feitas anotações devidas sobre a matrícula do imóvel originário”<sup>204</sup> quando este possuir matrícula.

Explanadas as principais nuances sobre a usucapião do direito real de laje, há de se concluir que a admissão da usucapião contribui para a maior efetividade desse direito real, na medida em que é mais um instrumento apto a retirar do limbo da informalidade e da insegurança jurídica diversas famílias que não podem adquirir a laje pelas formas derivadas de aquisição da propriedade, permitindo a concreção do maior objetivo do legislador, qual seja o de efetivar os direitos fundamentais de moradia e de propriedade e a dignidade da pessoa humana.

---

<sup>204</sup> Ibidem, p. 125.

## CONCLUSÃO

A presente monografia realizou o estudo do instituto do direito real de laje, instituído pela lei 13.465 de 2017 e revestido de um grande viés social, que surgiu por causa da necessidade de adequação do Direito à realidade social, marcada pela superabundância de construções sobrepostas no âmbito das favelas.

Foi feita uma análise do regime jurídico que diz respeito ao direito real de laje, a começar pela Medida Provisória nº 756 de 2016, a primeira a tratar do tema, que foi, posteriormente, convertida na lei 13.465/2017, e de outras leis, como o Código Civil Brasileiro, a lei de Registros Públicos, o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal, e do decreto 9. 310 de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana. Além disso, efetuou-se um exame perfunctório das questões registrais que envolvem o direito real de laje.

Uma retrospectiva histórica acerca da formação das ocupações informais brasileiras foi empreendida, pois a proliferação destas, ocorrida devido à omissão do Estado na sua tarefa de realizar políticas públicas habitacionais, foi o fato que motivou o legislador a positivar o direito real de laje, apesar de que esse direito pode existir em qualquer lugar da cidade, em qualquer esfera econômica.

Foi visto que as existentes esferas econômicas e sociais não gozam, em igualdade de condições, dos direitos fundamentais e sociais previstos na Carta Maior, principalmente do direito de moradia e do direito de propriedade. Os grupos que ficam à margem desses direitos são os negros e os pobres, excluídos desse gozo desde tempos remotos, pois a cidadania é privilégio de grupos selecionados. Essa desigualdade social, inevitavelmente, compromete o perfeito exercício da cidadania por esses grupos marginalizados e a realização da dignidade da pessoa humana.

O Estado é incumbido da tarefa de empreender políticas públicas habitacionais que equalizem o acesso à moradia. Todavia, na maioria das vezes, não o faz e, quando o faz, não atinge por completo as mais baixas esferas econômicas e sociais, simplesmente porque não há disponibilidade orçamentária para dar conta de todo o contingente populacional, que é cada vez

maior.

São pelos motivos citados acima que esses grupos marginalizados da sociedade começaram a invadir espaços irregulares para construir suas moradias, formando as favelas, onde, devido à grande demanda por moradia, surgiu o direito de laje, pois nem o espaço correspondente era o bastante para abrigar todas as pessoas sem lugar para morar. As favelas começaram a tomar uma forma vertical, organizadas em pequenos prédios, pois os moradores começaram a ceder o espaço de suas lajes para terceiro edificar e morar. Portanto, o Estado criou o direito real de laje como forma de satisfazer aos anseios sociais por moradia.

Os objetos dessa pesquisa foram o enfrentamento das controvérsias a respeito da natureza jurídica do direito real de laje, se direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia, e da possibilidade de sua aquisição por usucapião. Para isso, utilizou-se o Direito Civil-Constitucional para solucionar essas questões, tendo em vista que ele é quem permite uma conclusão realizadora de importantes preceitos constitucionais, como o direito de moradia, o direito de propriedade e a dignidade da pessoa humana.

Sobre a natureza do direito real de laje, conclui-se pelo seu enquadramento como direito real sobre coisa própria, ou seja, como uma nova manifestação jurídica do direito de propriedade. Esse entendimento está imbuído de uma perspectiva civil-constitucional que defende a derrocada do conceito oitocentista de propriedade predial, que só admite a pluralidade de domínios caso haja participação em fração ideal do solo (regime condominial), e a ascensão de novas formas de apropriação econômica que realizem a dignidade humana.

É que a laje é uma nova forma de apropriação econômica que viabiliza o direito de moradia, o direito de propriedade e a realização da dignidade da pessoa humana, completamente independente da construção original do solo, onde reside uma família diferente, se restringindo a ocupação somente à laje. A realidade urbanística brasileira denota que o lajeário não tem participação na propriedade do solo, que é somente do proprietário da construção-base, e que a laje funciona como uma propriedade como outra qualquer. Por esse motivo, o conceito de propriedade predial deve sofrer uma releitura à luz do Direito Civil-Constitucional para que seja possível o reconhecimento da laje como uma nova propriedade, malgrado não ser em regime condominial. Os dois institutos, direito real de laje e condomínio edilício, são

inconfundíveis.

Enquadrar o direito real de laje como direito real sobre coisa alheia, como o fazem alguns juristas, entendendo-o como uma espécie de superfície, a superfície por sobrelevação, implica na frustração da eficácia jurídica e social da lei 13.465/2017, que busca regulamentar o que de fato ocorre na realidade urbanística brasileira e busca possibilitar a concreção de direitos basilares constitucionais, como o direito de moradia e o direito de propriedade, e do princípio da dignidade da pessoa humana. O direito de superfície é temporário, limitado e subordinado, dentre outras características, o que é incompatível com esses preceitos constitucionais que se pretende assegurar com o implemento da lei. Destarte, o direito real de laje é a solução para situações fáticas que não configuram um condomínio edilício, nem um direito de superfície.

O outro objeto desse trabalho foi o estudo da possibilidade de aquisição do direito real de laje por usucapião. Uma breve explanação sobre as formas de sua aquisição foi processada, mas com foco na aquisição por usucapião. Entende-se ser possível a usucapião da laje, pois consiste em mais um instrumento que coopera para a maior efetividade do instituto na medida em que possibilita a sua constituição mesmo se a laje estiver erigida em uma construção-base não regularizada. Como uma exceção à regra da acessão do art. 1.255 do Código Civil, que preceitua que todo aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, o direito real de laje pode ser usucapido sem precisar incluir todo o terreno (e isso inclui as outras construções nele existentes) no pedido declaratório de propriedade, porque ele é independente. Dessa forma, o direito de moradia, o direito de propriedade e a realização da dignidade da pessoa humana preponderam diante da regra da acessão e da exigência de que a construção-base seja regularizada para se constituir o direito real de laje (art. 1.510-A, caput do Código Civil).

Quando se está no âmbito da Reurb-S, há um anteprojeto de lei, elaborado por Cláudia Franco Corrêa e por Marco Aurélio Bezerra de Melo, que determina uma usucapião específica: é possível usucapir a laje que estiver em espaço aéreo não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, em terrenos públicos ou privado, e for objeto de posse ininterrupta e sem oposição pelo prazo cinco anos, desde que o seu ocupante não seja concessionário ou proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. De fato, esse anteprojeto de lei é acertado, visto que é necessário um tratamento mais sensível da usucapião das lajes que estão

no âmbito da Reurb-S. Mas, no caso das construções em laje fora da esfera da Reurb-S, ainda defende-se a possibilidade de usucapião, mas nas modalidades tradicionais já existentes.

Por fim, impende concluir que a lei 13.465/2017, ao tratar da regularização fundiária e do direito real de laje, não resolveu os problemas de falta de moradia ou da qualidade das moradias existentes no país, mas é um importante passo para diminuir a desigualdade social, visto que trouxe, para a legislação brasileira, um instituto já presente na informalidade. Afinal, muitas famílias de baixa renda se beneficiarão desse instituto regulado por lei, que admite registro próprio e gratuito no CRI, o que provoca uma maior inclusão social na medida em que efetiva o direito social de moradia e o direito de propriedade, além de realizar a dignidade da pessoa humana e permitir um exercício mais completo de outros direitos inerentes à cidadania.

Há muitos problemas permeando o assunto, como o fato de que muitas construções, em favelas, não têm uma estrutura segura e não foram construídas de acordo com as regras urbanísticas, portanto não obterão a autorização municipal exigida pela lei para a sua regularização. Um outro imbróglio concerne à omissão estatal nas favelas, pois o titular de uma laje regularizada, dentro de uma favela, continuará a sofrer com a ausência do Estado na resolução de eventuais problemas relativos a ela, como ameaças, invasões, entre outros. A lei ainda carece de muitas melhorias a serem feitas pelo legislador, como a supressão da necessidade de regularização da construção-base para que o direito de laje seja constituído e a criação do direito de preferência recíproco entre lajeário e lajeado. Com as devidas melhorias, caminha-se em direção à uma regulamentação cada vez mais direcionada à efetivação dos preceitos constitucionais já mencionados e dos anseios sociais e aproxima-se, cada vez mais, do que, de fato, ocorre na realidade urbanística brasileira.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*. Conjur, Revista Consultor Jurídico, 2017, online. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 02 abr. 2019.

AMARANTE, Fernanda Machado. *O pluralismo jurídico e o direito de laje*. Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, v. 46, p. 38-59, 2013.

ARAÚJO, Ricardo Benzaquem de. *Guerra e paz: Casa-grande e senzala e a obra de Gilberto Freyre nos anos 30*. Rio de Janeiro, Editora 34, 1994.

BRANDELLI, Leonardo. *A função econômica e social do registro de imóveis*. In.: BRANDELLI, Leonardo (coord.), Direito civil e registro de imóveis. São Paulo: Método, 2007.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. DOU de 5.10.1988. Planalto, online. Disponível em: <[http://planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2019.

BRASIL. *Medida Provisória Nº 759, De 22 De Dezembro De 2016*. DOU de 23.12.2016. Planalto, online. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm)>. Acesso em: 02 mar. 2019.

BRASIL. *Mensagem nº 690 – EMI nº 00020/2016 MCidade MP CCPR*. Câmara, 2016, online. Disponível em: <[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1553431](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1553431)>. Acesso em: 02 fev. 2019.

BRASIL. *Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001*. DOU de 11.7.2001. Planalto, online. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em: 09 abr. 2019.

BRASIL. *Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 – Institui o Código Civil*. DOU de 11.1.2002. Planalto, online. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 01 mai. 2019.

BRASIL. *Lei Nº 13.465, De 11 De Julho De 2017*. DOU de 8.9.2017. Planalto, online. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 21 abr. 2019.

BRASIL. *Lei nº 6.015, De 31 De Dezembro De 1973*. DOU de 31.12.1973. Planalto, online. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 21 abr. 2019.

BRASIL. *Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018*. DOU 16.03.2018. Planalto, online. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9310.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2019.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. *Direito de laje. Explicando para quem quer entender*. Jusbrasil, 2017, online. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55548/direito-de-laje>>. Acesso em: 30 mai. 2019.

CAINELLI, Marlene Rosa; MACHADO, Marli Aparecida. *Trabalho Escravo no Brasil: do período colonial aos dias atuais*. In: Os desafios da escola pública paranaense na perspectiva do professor PDE, *Produções Didático-Pedagógicas*, v. II, p. 6, 2014. Disponível em: <[http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/cadernospde/pdebusca/producoes\\_pde/2014/2014\\_uel\\_hist\\_artigo\\_marli\\_aparecida\\_machado.pdf](http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/cadernospde/pdebusca/producoes_pde/2014/2014_uel_hist_artigo_marli_aparecida_machado.pdf)>. Acesso em: 20 nov. 2018.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. *Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registrais do Direito Real de Laje*. Revista Brasileira de Políticas Públicas. v. 7, nº 2, p. 121-146, Brasília, 2017.

CJF, Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 93*. Brasília, 2002, online. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/725>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

CJF, Conselho de Justiça Federal. *VIII Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 627*. Brasília, 2017, online. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

CJF, Conselho de Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 94*. Brasília, 2002, online. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/726>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

CJF, Conselho de Justiça Federal. *III Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 250*. Brasília, 2013, online. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/487>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

CJF, Conselho de Justiça Federal. *VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 321*. Brasília, 2013, online. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/332>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

CJF, Conselho de Justiça Federal. *VI Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 568*. Brasília, 2013, online. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

CJF, Conselho de Justiça Federal. *V Jornada de Direito Civil*. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília: CJF, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

CORRÊA, Cláudia Franco. *Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão*. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

CORRÊA, Cláudia F.; MENEZES, Juliana Barcellos C. *Cidade e Alteridade: A regularização fundiária nas favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo pontes entre o direito*

*inoficial e o direito vigente*. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. v. 2, n. 1, p. 179-195, Brasília, 2016.

CORRÊA, Cláudia Franco. *O “Direito de Laje”: Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias*. 26 Reunião Brasileira de Antropologia. 2008. Disponível em: <[http://www.abant.org.br/conteudo/ANAIS/CD\\_Virtual\\_26\\_RBA/grupos\\_de\\_trabalho/trabalhos/GT%2031/claudia%20franco%20correa.pdf](http://www.abant.org.br/conteudo/ANAIS/CD_Virtual_26_RBA/grupos_de_trabalho/trabalhos/GT%2031/claudia%20franco%20correa.pdf)>. Acesso em: 03 fev. 2019.

CUNHA, Antonio Renato Cardoso da; CORRÊA, Cláudia Franco. *A Parceria Público-Privada Como Instrumento De Regularização Fundiária: Um Estudo De Caso De Rio Das Pedras*. (Encontro) XXIII Encontro Nacional do CONPEDI. 2014. Disponível em: <[https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as\\_sdt=0%2C5&q=a+parceria+p%C3%BAblicoprivada+como+isntrumento+de+regulariza%C3%A7%C3%A3o+fundi%C3%A1ria%3A+um+estudo+de+caso+de+rio+das+pedras&btnG=>](https://scholar.google.com.br/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=a+parceria+p%C3%BAblicoprivada+como+isntrumento+de+regulariza%C3%A7%C3%A3o+fundi%C3%A1ria%3A+um+estudo+de+caso+de+rio+das+pedras&btnG=>)>. Acesso em: 02 abr. 2019.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Direito das Coisas. 26ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011.

EMERJ, Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. “*Esse Direito de Laje contemplado pela Lei é dos ricos, porque o dos pobres foi esquecido*”, diz a advogada Cláudia Franco Correa em evento na EMERJ. Assessoria de Comunicação Institucional da EMERJ, 2017, online. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/noticias\\_todas/direito-de-laje.html](http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/noticias_todas/direito-de-laje.html)>. Acesso em: 10 abr. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Reais*. 10ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2014

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Reais*. 14ª ed. vol. 5. Salvador: JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. *Direito de Laje: Do Puxadinho à Digna Moradia*. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018.

FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. *Direito Civil. Direitos Reais*. Coleção Sinopses para Concursos. v. 12. 5ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017*. Civilística. a. 6. n. 2. p. 1-21, 2017.

HOLSTON, James. *Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil*. James Holston: tradução Claudio Carina; revisão técnica Luísa Valentini. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanísticos: Rio de Janeiro*. Ed. Renovar, 1997.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. 7ª ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.



MARQUESI, Roberto Wagner. *Desvendando o direito de laje*. Civilística, v. ano 7. nº 1, p. 1-24, 2018.

MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. *A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso à moradia digna*. Rev. de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. E-ISSN: 2525-989X. Maranhão. v. 3. n. 2. p. 56-71. Jul/Dez. 2017.

MAZZEI, Rodrigo. *Direito de Superfície*. Salvador: JusPodivm, 2013.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje*. Direito em Movimento, Rio de Janeiro, v. 16 – n. 2, p. 211-215, 2º sem. 2018. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistadireitoemovimento\\_online/edicoes/volume16\\_numero2/volume16\\_numero2\\_211.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistadireitoemovimento_online/edicoes/volume16_numero2/volume16_numero2_211.pdf)>. Acesso em: 05 de jun. 2019.

NÁPOLI, Edem. *Direito Constitucional*. Coleção Concursos Públicos. 3. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

OLIVEIRA, C. E. E. de. *Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, DE 2017: Nova Lei, Nova hermenêutica*. (Texto para Discussão nº 238). Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017. Disponível em: <[www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos)>. Acesso em: 10 de mar. 2019.

QUEIROZ FILHO, Alfredo Pereira. *Sobre as origens da favela*. In: Revista de Geografia da UFC, vol. 10, núm. 23, septiembre-diciembre, 2011, pp. 33-48. Disponível em <<http://www.redalyc.org/pdf/2736/273621468004.pdf>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *Moradia nas cidades brasileiras*. 10. Ed., São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia a era das finanças*. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SALOMÃO, Marcos Costa; OLIVEIRA JÚNIOR, José Alcebíades de. *Políticas Públicas Habitacionais Brasileiras e a criação do direito real de laje para regularizar favelas sobrepostas. Uma resposta à crise do Estado Social*. (Encontro) X Encontro Hispano-Brasileño De Filosofia Del Derecho Y Derechos Humanos. 2018. Disponível em: <[http://colegioregistrals.org.br:10091/imagens/ARTIGO%20CONPEDI%20PORTO%20AL](http://colegioregistrals.org.br:10091/imagens/ARTIGO%20CONPEDI%20PORTO%20ALEGRE_154262068532.pdf) EGRE\_154262068532.pdf >. Acesso em: 22 nov. 2018.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade (da Pessoa) Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988*. 10ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

SCHREIBER, Anderson. *O Novo Direito Real de Laje*. Jornal Carta Forense, 2017, online. Disponível em: < <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/o-novo-direito-real-de-laje/17470>>. Acesso em: 10 mai. 2019.

SOARES, Érica dos Santos. *Direito Real de Laje e os Desafios na Regularização do Puxadinho*. Revista OAB/RJ, Rio de Janeiro, v. 29, n. 2, p. 1-17, Jan./Jun, 2018.

STJ, Superior Tribunal de Justiça. *Súmula nº 193*. DJ 06/08/1997 p. 35334. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 02 abr. 2019.

STOLZE, Pablo. *Direito real de laje: primeiras impressões*. Revista Jus Navegandi, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017, online. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em: 09 mai. 2019.

TARTUCE, Flávio. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Jusbrasil, 2017, online. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478460341/direito-real-de-laje-a-luz-da-lei-n-13465-2017-nova-lei-nova-hermeneutica>>. Acesso em: 11 jun. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. 3ª edição revista e atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

TEPEDINO, Gustavo. *Premissas Metodológicas para a Constitucionalização do Direito Civil*. Revista de Direito do Estado. Ano 1. nº 2: 37-53. Abr/jun 2006.

TJPB, Tribunal de Justiça de Pernambuco. Processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376-44.2013.8.17.0001 – Sentença (Peça Processual). Recife, 2017, online. Disponível em: <[http://www.tribunal.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje\(2\).pdf](http://www.tribunal.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje(2).pdf)>. Acesso em: 09 abr. 2019.

VAINFAS, Ronaldo. *Colonização, miscigenação e questão racial: notas sobre equívocos e tabus da historiografia brasileira*. Tempo, Niterói, n. 8, 1999. Disponível em: <[http://www.historia.uff.br/tempo/artigos\\_dossie/artg8-1.pdf](http://www.historia.uff.br/tempo/artigos_dossie/artg8-1.pdf)>. Acesso em: 02 mai. 2019.